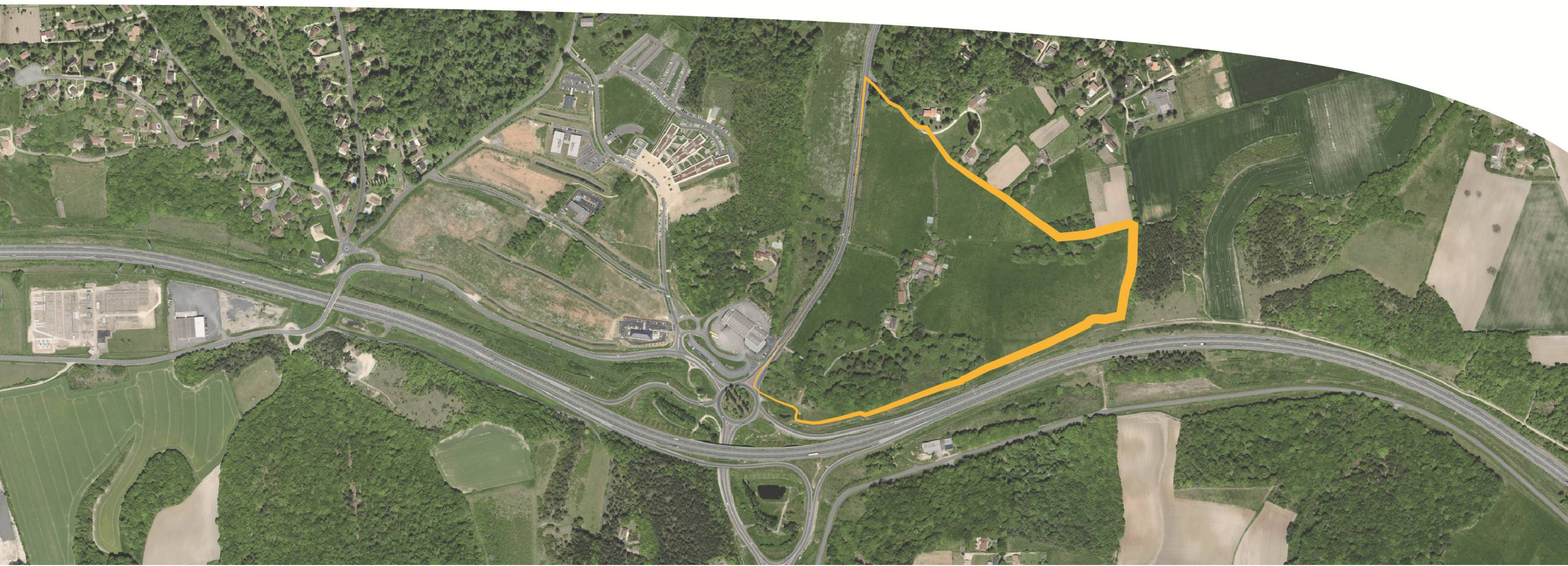


Projet d'extension du parc d'activités économiques de Cré@vallée  
sur le secteur de la Petite Borie à Coulounieix-Chamiers

## PIECE B - MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE COULOUNIEIX-CHAMIER



Ce document a été établi pour le compte de Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux (GPx) par SCAMBIO Urbanisme.



**Pauline VIGNERON**  
**Urbaniste - Programmiste**

06 88 35 00 09  
[scambio.urbanistes@gmail.com](mailto:scambio.urbanistes@gmail.com)

## TABLE DES MATIERES

1.	PREAMBULE .....	5
2.	GENERALITES SUR LA MISE EN COMPATIBILITE.....	6
2.1.	LA MISE EN COMPATIBILITE .....	6
2.1.1.	Définition .....	6
2.1.2.	Champ d'application.....	6
2.1.3.	Objet .....	6
2.2.	LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE .....	6
2.2.1.	L'engagement de la procédure .....	6
2.2.2.	L'examen conjoint et les consultations .....	6
2.2.3.	L'enquête publique.....	6
2.2.4.	L'avis de l'organe délibérant de l'EPCI .....	6
2.2.5.	La Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme .....	6
2.3.	LE CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE .....	6
2.4.	TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE .....	7
2.4.1.	Article L153-54 du Code de l'Urbanisme.....	7
2.4.2.	Article L300-6 du Code de l'Urbanisme .....	7
3.	OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE COULOUNIEUX-CHAMIER : PROJET D'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE CRE@VALLEE SUR LE SECTEUR DE LA PETITE BORIE .....	8
3.1.	LA SUPERFICIE DES PARCS D'ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTS SUR LE TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION DE PERIGUEUX.....	8
3.2.	LA DYNAMIQUE DES PARCS D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION DE PERIGUEUX.....	8
3.2.1.	Les surfaces commerciales disponibles s'élèvent à 42ha.....	8
3.2.2.	Le Grand Périgueux commercialise chaque année 5 hectares en moyenne .....	8
3.2.3.	Le Grand Périgueux spécialise ses parcs d'activités .....	8
3.2.4.	Entre la décision de réaliser un parc d'activités et sa réalisation trois quatre ans minimum sont nécessaires .....	8
3.2.5.	Conclusion sur la nécessité d'aménager le secteur de la Petite Borie .....	8
3.3.	LA PRESENTATION DU PROJET D'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE CRE@VALLEE SUR LE SECTEUR DE LA PETITE BORIE.....	8
3.3.1.	Situation générale.....	8
3.3.2.	Les éléments de programme à accueillir sur l'extension du parc d'activités .....	8
3.3.3.	Le parti d'aménagement : accueillir en douceur des activités économiques dans un cadre paysager à forte valeur écologique .....	9
3.3.3.1.	L'organisation du site et le plan de composition.....	9
3.3.3.2.	Des îlots aménagés sur des plateformes prêtes à livrer.....	9

3.3.3.3.	Les principes de composition paysagère : le paysage, support de l'aménagement .....	9
3.3.3.4.	Les principes de la trame viaire .....	10
4.	CONTEXTE ADMINISTRATIF DU PROJET SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE COULOUNIEUX-CHAMIER .....	13
4.1.	LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR S'APPLIQUANT AU TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE COULOUNIEUX-CHAMIER.....	13
4.2.	LES AUTRES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX DE PLANIFICATION S'APPLIQUANT SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL.....	13
4.3.	LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE SPECIFIQUES AU TERRITOIRE COMMUNAL S'IMPOSANT AU PROJET .....	13
4.4.	LES AUTRES CONTRAINTES SPECIFIQUES AU TERRITOIRE COMMUNAL S'IMPOSANT AU PROJET .....	13
5.	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PLU S'APPLIQUANT SUR LA COMMUNE DE COULOUNIEUX-CHAMIER AVEC LE PROJET ET PRESENTATION DES EVENTUELLES ADAPTATIONS .....	14
5.1.	LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR.....	14
5.2.	LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	14
5.2.1.	Analyse de la compatibilité de la pièce avec le projet.....	14
5.2.2.	Présentation des éventuelles adaptations de la pièce pour les besoins du projet	15
5.3.	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) .....	15
5.3.1.	Analyse de la compatibilité de la pièce avec le projet.....	15
5.3.2.	Présentation des éventuelles adaptations de la pièce pour les besoins du projet	15
5.4.	LE REGLEMENT ET SON DOCUMENT GRAPHIQUE (ZONAGE) : ZONES AUy1, A ET N .....	16
5.4.1.	Analyse de la compatibilité de la pièce avec le projet.....	16
5.4.1.1.	La zone A .....	16
5.4.1.2.	La zone N .....	16
5.4.1.3.	La zone AUy1.....	16
5.4.2.	Présentation des éventuelles adaptations des documents graphiques pour les besoins du projet.....	16
5.4.2.1.	Limites de zones.....	16
5.4.2.2.	Emplacements réservés (ER) .....	16
5.4.2.3.	Espace Boisé Classé (EBC) .....	16
5.4.2.4.	Recul minimal des constructions aux abords des voies classées à grande circulation .....	16
5.5.	LE REGLEMENT ET SON DOCUMENT ECRIT : ZONES AUy1, A ET N.....	17
5.5.1.	Analyse de la compatibilité de la pièce avec le projet.....	17
5.5.2.	Présentation des éventuelles adaptations de la pièce pour les besoins du projet	17
6.	L'ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX DE PLANIFICATION ET DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE SPECIFIQUES AVEC LE PROJET .....	- 25 -
6.1.	LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX DE PLANIFICATION APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL- 25 -	
6.1.1.	Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) .....	- 25 -
6.2.	LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE.....	- 25 -

6.3.	LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE SPECIFIQUES AU TERRITOIRE COMMUNAL S'IMPOSANT AU PROJET .....	- 25 -
6.3.1.	PM1 : Le Plan de Prévention du Risques « Mouvements de Terrains » (PPRmt) .-	25 -
6.3.2.	AS1 : Le périmètre de protection rapprochée du captage des Moulineaux .....	25 -
7.	<b>LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU S'APPLIQUANT SUR LA COMMUNE DE COULOUNIEUX-CHAMERS SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>- 26 -</b>
7.1.	LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE .....	- 26 -
7.1.1.	Les incidences sur l'air et le climat .....	- 26 -
7.1.2.	Les incidences sur la préservation de la ressource en eau .....	- 26 -
7.2.	LES INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE .....	- 26 -
7.2.1.	Les incidences sur les habitats .....	- 26 -
7.2.2.	Les incidences sur les espèces.....	- 26 -
7.3.	LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE CULTUREL.....	- 27 -
7.3.1.	Les incidences sur le paysage .....	- 27 -
7.3.2.	Les incidences sur le patrimoine culturel.....	- 27 -
7.4.	LES INCIDENCES SUR L'EXPOSITION AUX RISQUES ET AUX NUISANCES.....	- 27 -
7.5.	LES INCIDENCES SUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS .....	- 27 -
7.6.	INCIDENCES SUR LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	- 27 -
7.7.	LES INCIDENCES SUR LE OU LES SITES NATURA 2000 .....	- 27 -
7.7.1.	Localisation du site par rapport au zonage Natura 2000 .....	- 27 -
7.7.2.	Evaluation des incidences de la mise en compatibilité du document d'urbanisme sur les sites Natura 2000.....	- 28 -
7.8.	MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE, VOIRE COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT .....	- 28 -
7.9.	CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR SUIVRE LES EFFETS DE LA MISE EN COMPATIBILITE SUR L'ENVIRONNEMENT .....	- 28 -
8.	<b>EXTRAIT DES PIECES DU DOCUMENT D'URBANISME NECESSITANT UNE MISE EN COMPATIBILITE.....</b>	<b>- 29 -</b>

## 1. PREAMBULE

---

Le présent dossier concerne la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Coulounieix-Chamiers dans le département de la Dordogne.

Il s'agit de permettre l'extension du parc d'activités économiques de Cré@vallée sur le secteur de la Petite Borie.

Les dispositions du document d'urbanisme en vigueur de la commune de Coulounieix-Chamiers n'autorise pas, en l'état, sa réalisation et doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet.

Le Maître d'Ouvrage est la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux (GPx).

La commune de Coulounieix-Chamiers est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2007.

Ce document a ensuite fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2012.

Ainsi, le document d'urbanisme de Coulounieix-Chamiers ayant été approuvé après l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000 « relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain » (SRU) instituant les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), son contenu est régi par les dispositions de les articles L. 151-1 à L. 151-48 du Code de l'Urbanisme.

La commune de Coulounieix-Chamiers fait partie du périmètre de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la vallée de l'Isle en Périgord défini par arrêté préfectoral du 25 mars 2015. A ce jour, les études n'ont pas débuté.

## 2. GENERALITES SUR LA MISE EN COMPATIBILITE

### 2.1. LA MISE EN COMPATIBILITE

#### 2.1.1. Définition

Conformément à l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme, lorsque les dispositions du Plan d'Occupation des Sols (POS) ou du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'une commune ou d'un EPCI concerné ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration de Projet, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

Ce dispositif constitue une procédure simple et accélérée de mise en compatibilité des documents d'urbanisme pour les actions et opérations d'aménagement.

#### 2.1.2. Champ d'application

L'obligation d'inscrire la faisabilité réglementaire d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration de Projet dans leur document d'urbanisme s'impose à toutes les communes ou EPCI concernés dès lors qu'ils sont dotés d'un tel document.

Au vu des textes, compte tenu de la nature du projet, et quel que soit le bénéficiaire de la Déclaration de Projet, la procédure de mise en compatibilité relève exclusivement de la compétence du Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux.

Le Préfet de Département appréciera, sur la base d'un dossier transmis par le maître d'ouvrage, d'une part la caractère d'intérêt général du projet et d'autre part, la compatibilité des dispositions du document d'urbanisme avec l'opération.

#### 2.1.3. Objet

La procédure de mise en compatibilité a pour objet de réaliser des adaptations du PLU en vigueur de Coulounieix-Chamiers.

### 2.2. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Cinq grandes étapes jalonnent cette procédure.

#### 2.2.1. L'engagement de la procédure

L'initiative de la procédure de déclaration de projet appartient à l'État ou ses établissements publics, les collectivités territoriales ou leurs groupements. Le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux conduit donc la procédure.

#### 2.2.2. L'examen conjoint et les consultations

Un examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan est organisé, avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative du Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux. Sont conviés à participer à l'examen conjoint, outre le Préfet :

- Le maire ;

- L'Établissement Public de Coopération Intercommunal chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- L'Établissement Publique de Coopération Intercommunal compétent en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- L'Autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains ;
- La Région ;
- Le Département ;
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

Cet examen conjoint peut se traduire par l'organisation d'une réunion ad hoc à l'initiative de l'État.

Est également consultée, le cas échéant, la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, présidée par le préfet, qui associe des représentants de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements, des professions agricole et forestière, des chambres d'agriculture et des organismes nationaux à vocation agricole et rurale, des propriétaires fonciers, des notaires, des associations agréées de protection de l'environnement et des fédérations départementales ou interdépartementales des chasseurs en application de l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

#### 2.2.3. L'enquête publique

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune concernée.

#### 2.2.4. L'avis de l'organe délibérant de l'EPCI

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme, les conclusions du commissaire-enquêteur ainsi que le Procès-verbal de l'examen conjoint est soumis à l'organe délibérant de l'EPCI. À défaut de décision, ce dernier est considéré comme favorable.

#### 2.2.5. La Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, l'EPCI compétent décide la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. Celle-ci est approuvée par la Déclaration de Projet.

### 2.3. LE CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE

Le présent dossier de mise en compatibilité du PLU de la commune de Coulounieix-Chamiers comprend les pièces suivantes :

- Une notice explicative de présentation, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête et précisant ses incidences sur le document d'urbanisme en vigueur. Cette pièce complète le rapport de présentation du document d'urbanisme mis en compatibilité et lui sera annexée. Elle aborde deux sujets principaux :
  - La présentation du projet soumis à enquête (présentation générale et présentation des caractéristiques sur la commune) ;

- Les incidences du projet sur le document d'urbanisme et la justification des évolutions apportées à ce document.
- Deux extraits du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. L'évolution portera sur certaines cartographies (Orientations de projet pour l'environnement et les paysages, Orientations de projet pour les sites économiques et les équipements) ainsi que sur des éléments rédactionnels susceptibles de soulever des ambiguïtés si ils étaient maintenus en l'état ;
- Deux extraits des Orientations d'Aménagement : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. L'évolution portera uniquement sur le secteur du Pont du Cerf aux Gareloux classé en zone AUy1. En effet, le document d'urbanisme en vigueur de Coulounieix-Chamiers n'indique pas clairement la possibilité d'un développement du parc d'activités économiques de Cré@vallée Nord sur le secteur de la Petite Borie ;
- Deux extraits du document graphique du règlement : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Compte tenu de la nature des évolutions apportées, l'évolution portera sur le contour des zones AUy1, A et N ;
- Deux extraits du document écrit du règlement : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Compte tenu de la nature des évolutions apportées, l'évolution portera sur l'écriture du règlement de la zone AUy1.

Les autres pièces du document d'urbanisme ne nécessitent pas d'évolution.

## 2.4. TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE

S'agissant des POS et PLU, la procédure de mise en compatibilité est élaborée conformément aux articles L. 153-54 et L. 300-6 du Code de l'Urbanisme.

### 2.4.1. Article L153-54 du Code de l'Urbanisme

*(Abrogé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 12)*

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
- 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

### 2.4.2. Article L300-6 du Code de l'Urbanisme

*(Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 5)*

L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à

l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Lorsque les adaptations proposées portent sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer ou le plan d'aménagement et de développement durables de Corse, elles sont soumises pour avis, avant l'enquête publique, au conseil régional ou à l'Assemblée de Corse. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique. En cas d'avis défavorable, la déclaration de projet ne peut être prise que par décret en Conseil d'Etat.

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

### 3. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE COULOUNIEUX-CHAMIER : PROJET D'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE CRE@VALLEE SUR LE SECTEUR DE LA PETITE BORIE

#### 3.1. LA SUPERFICIE DES PARCS D'ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTS SUR LE TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION DE PERIGUEUX

Le Grand Périgueux gère actuellement 19 parcs d'activités économiques regroupant 500 entreprises et plus de 7000 salariés sur plus de 470 hectares, dont 360 hectares commercialisables.

#### 3.2. LA DYNAMIQUE DES PARCS D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION DE PERIGUEUX

##### 3.2.1. Les surfaces commerciales disponibles s'élèvent à 42ha

Actuellement, 42 hectares sont disponibles. Ceux présentant le plus de disponibilités sont :

- Borie Porte, (12 ha), à Trélissac ;
- Les Pradelles, (10 ha) à La Douze ;
- Cré@Vallée- Nord (6 ha) à Coulounieix-Chamiers.

##### 3.2.2. Le Grand Périgueux commercialise chaque année 5 hectares en moyenne

La consommation annuelle (5 hectares) rapportée aux superficies disponibles sur les parcs d'activités actuels (40 hectares) pourrait laisser penser que le GPX dispose de réserves pour les 8 prochaines années. Mais il s'agit d'une vision en trompe-l'œil.

##### 3.2.3. Le Grand Périgueux spécialise ses parcs d'activités

La spécialisation est mise en place pour faire en sorte que les aménagements correspondent aux besoins des entreprises.

Cette spécialisation qui est un gage de qualité à terme pour la pérennité des parcs d'activités oblige le Grand Périgueux à « spécialiser » ces parcs d'activités pour répondre à la demande d'entreprises de différents secteurs d'activité.

Pour commercialiser annuellement 5 hectares il faut donc pouvoir disposer du double (10 hectares), afin de pouvoir répondre à la demande.

##### 3.2.4. Entre la décision de réaliser un parc d'activités et sa réalisation trois quatre ans minimum sont nécessaires

L'expérience montre que les différentes étapes (acquisition des terrains, études techniques, permis d'aménager, loi sur l'eau, étude d'impact, archéologie, modification éventuelle du PLU..) font que les délais de réalisation sont longs.

##### 3.2.5. Conclusion sur la nécessité d'aménager le secteur de la Petite Borie

Il y a une nécessité pour le Grand Périgueux de disposer en même temps de plusieurs parcs d'activités avec des surfaces disponibles. Cela suppose d'anticiper et de lancer régulièrement l'aménagement de nouveaux parcs d'activités.

Aujourd'hui la demande à laquelle le Grand Périgueux ne peut pas répondre c'est celle de terrains plats, de grande dimension, de 2 à 5 hectares pour des entreprises de production ou de logistique.

L'exemple illustrant ce constat est le départ de Beauty Success dans un parc d'activités de Saint Astier car le Grand Périgueux ne pouvait pas lui proposer une parcelle plate de 4 hectares, à proximité d'un échangeur autoroutier.

Le lieu le plus adéquat pour aménager des terrains de ce type est à proximité d'un échangeur autoroutier. Cet atout associé à la proximité de la Ville de Périgueux et à la présence de services aux entreprises sur place font de Cré@vallée le site le plus adapté pour recevoir ces entreprises.

Au-dessus de Cré@vallée nord, une soixantaine d'hectares de terrains sont classés en AUY1. Le Grand Périgueux est propriétaire d'une partie d'entre eux. Le Grand Périgueux ne peut pas créer de parc d'activités destiné aux entreprises logistiques car ces terrains sont fortement chahutés.

Lors de la création du PLUi il est prévu de rendre une partie de ces terrains en terrains naturels ou agricoles. Pour le reste ils sont une réserve foncière pour des projets à plus long terme.

Les 13 hectares de terrains plats de la Petite Borie, à Coulounieix-Chamiers, le long de la RN 21, à 2 minutes de l'échangeur autoroutier 15 de l'A89 permettront donc au Grand Périgueux de se doter d'une offre de terrains à vocation économique dont elle ne dispose pas aujourd'hui.

#### 3.3. LA PRESENTATION DU PROJET D'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE CRE@VALLEE SUR LE SECTEUR DE LA PETITE BORIE

Les travaux du projet d'aménagements consistent à viabiliser les parcelles à vocation d'activité économique.

##### 3.3.1. Situation générale

Le site de Cré@vallée Nord se localise sur la commune de Coulounieix-Chamiers.

Initié dans sa partie Sud-Ouest face à la A89 il s'étend jusqu'à l'avenue des Frères Peypelut au Nord de part et d'autre de la RD 6021, au Nord de l'autoroute A89, et intègre le site de la Petite Borie.

Cette zone est insérée dans une zone naturelle, principalement constitué de parcelles agricoles. L'espace est environné dans sa partie sud, par un premier pôle d'activités Créa Vallée Sud, au Nord par des bâtiments industriels situés à l'Est de la RD 6021, la Rampinsole et par le hameau de Charbonnières à l'Ouest et le secteur d'habitat de la Petite Forêt à l'Est.

L'extension projetée s'inscrit donc dans la continuité de la zone d'activité existante. Elle est suivie l'axe RD 6021 du Nord au Sud et se prolonge vers l'Ouest le long de l'Autoroute A89.

##### 3.3.2. Les éléments de programme à accueillir sur l'extension du parc d'activités

Les éléments de programme sont conçus de manière à établir un équilibre et une articulation entre activités économiques et activités agricoles, entre espaces urbanisés et espaces naturels à forte connotation environnementale.

Il est précisé que les terres agricoles situées sur le site de la Petite Borie ne sont plus exploitées.

Le programme envisagé prévoit notamment l'accueil d'activités artisanales, tertiaires industrielles (voire commerciales si elles sont associées à une activité de production, de négoce de gros).

Le projet envisage de réserver des terrains pour l'agriculture, notamment lorsque la pente est trop forte et /ou que ces espaces sont nécessaires aux continuités et aux équilibres écologiques. Ces espaces agricoles seront gérés en prairies de fauches tardives.

Ainsi, sur le site, l'activité agricole et l'activité économique seront associées, imbriquées. Pour maintenir cette cohérence et cet équilibre, il est essentiel que des espaces dédiés à l'activité agricole soient pérennisés.

### 3.3.3. Le parti d'aménagement : accueillir en douceur des activités économiques dans un cadre paysager à forte valeur écologique

Le parti d'aménagement retenu est d'accueillir « en douceur » des activités économiques dans un cadre paysager à forte valeur écologique.

Ceci revient à préserver les espaces nécessaires au maintien optimum d'équilibres écologiques : eau, habitats (flore), faune, trame végétale existante, relief.

Le projet se situe à proximité immédiate de l'échangeur d'accès à l'autoroute A89, en lien avec la gare et le centre-ville de Périgueux par une voie majeure, la RD 6021 et la nouvelle ligne de bus rapide Nord Sud Express (NSE). Cette ligne, plus particulièrement destinée aux actifs, dispose d'une bonne fréquence (15 à 20 mn) aux heures de pointe (6h15-9h00, 11h30-14h00, 16h30-19h00), d'une vraie rapidité rendue possible par peu d'arrêts intermédiaires et de correspondances systématiques avec les horaires TER en heures de pointe.

Le site est accessible en plusieurs points, et notamment par un nouveau giratoire sur la RD 6021.

Les cheminements piétons sont reliés au point de connexion de la ligne de transports en commun (NSE), assurant une liaison rapide à la zone économique.

Le nouveau quartier est en continuité avec son environnement car il se situe :

- En continuité de Cré@Vallée ;
- En liens directs avec deux sites d'habitat à l'Ouest et des hameaux à l'Est et une zone d'habitat future,
- En lien indirect avec le centre-bourg, et le plateau intermédiaire notamment par des déplacements doux à prévoir,
- En lien indirect avec certains équipements publics (la plate-forme de tri des déchets ménagers de l'Agglomération du Grand Périgueux à la Rampinsolle, le centre de loisirs des Cruchaux).

Une trame générale de liaisons douces est à mettre en place au travers :

- D'un axe fort (reliant le bourg aux itinéraires de randonnée) ;
- D'un maillage piétonnier desservant l'ensemble du site, relié à l'arrêt de bus.

La préservation des liaisons biologiques et du cadre paysager sera assurée par :

- Des trames « paysage », « viaire » (chemins) et « agricole », pour relier espaces morcelés et naturels ;
- Une pratique agricole favorisée sur les secteurs ne pouvant être urbanisés.

Il s'agit de mixer des activités économiques et agricoles dans une organisation en chaîne.

#### 3.3.3.1. L'organisation du site et le plan de composition

L'organisation générale du site s'articule autour :

- Du placement des activités en façade de la RD 6021 et de l'autoroute ;

- De la création d'une voie nouvelle interne en lien avec les espaces naturels environnants ;
- Du lien de l'opération au pôle existant de Cré@vallée 1.

#### 3.3.3.2. Des ilots aménagés sur des plateformes prêtes à livrer

Pour maîtriser la qualité des aménagements, l'image du parc d'activités et gérer adéquatement les déblais/remblais, les plateformes sont réalisées dans le cadre de l'aménagement de l'opération. Les talus soutenant les plateformes sont majoritairement dans l'espace public. Les bassins de rétention des eaux pluviales sont calés le plus souvent le long de ces talus. Enherbés, ils participent à la composition et à la qualité des aménagements.

La profondeur moyenne des ilots recherchée est de 50 mètres. Les ilots sont divisibles en lots. Les accès sont conditionnés par la configuration des plateformes et des talus. Les ilots situés sur des pentes à fort relief, le long de l'A89, et à l'Est de la RD 6021 sont aménagés sur des plateformes calées finement sur le talweg.

Les constructions sont implantées sur les plateformes, certains ilots sont parfois sur 2 ou plusieurs plateformes. Dans certains cas, les bâtiments seront adaptés à la topographie. Certaines dispositions seront prises pour assurer un front bâti de qualité le long des voies nouvelles et existantes.

#### 3.3.3.3. Les principes de composition paysagère : le paysage, support de l'aménagement

Le parti d'aménagement propose de tisser un lien entre le cœur du site et les grandes structures paysagères qui s'étendent au-delà en s'appuyant sur le végétal et le relief existants.

En reliant les haies champêtres, en prolongeant les lisières, les continuités végétales arborées et arbustives qui maillent le site et constituent la trame végétale principale. Les espaces semi-naturels préservés sont ainsi soutenus et marqués par cette trame qui, en se prolongeant, dessine des « enclos » de terrains constructibles.

Ce maillage général est ensuite redécoupé, fragmenté par la structure viaire qui suivra au plus près les courbes de niveaux, respectant ainsi les ondulations du relief et le cheminement naturel des eaux de pluies.

Les choix paysagers sont les suivants :

- La préservation des liaisons biologiques et du cadre paysager ;
- Afin de garantir la qualité de l'aménagement du parc d'activités, la trame paysagère structurante est projetée à l'échelle du territoire. Les coupures occasionnées par la trame viaire (notamment la RD 6021 et l'A89 au Sud) ont créé des délaissés qu'il est indispensable d'intégrer à la lecture de l'ensemble. C'est l'occasion d'étudier toutes les lisières du projet et de les traiter en épaisseur. Le projet du parc va modifier le paysage. L'échelle du parc d'activités implique un projet de paysage dynamique sans rupture avec l'environnement. On va passer d'un paysage naturel au paysage construit. Une ambition végétale forte est indispensable pour retrouver un équilibre. Épaisseur et matière sont à conjuguer pour y arriver : voiries, limites parcellaires, abords du bâti, sont traités avec la même palette végétale (voir annexe). Bandes boisées, bosquets, haies bocagères épaisses, alignements ;
- La trame paysagère projetée s'appuie sur la structure végétale existante. Le maillage bocager et les espaces boisés traversent la RD 6021 pour faciliter une lecture transversale du territoire. Le réseau viaire donne à lire le paysage alentour. Les aménagements projetés ont aussi pour rôle de sécuriser la RD : le rond-point fait partie de ces dispositifs de réduction de vitesse car la pente incite à l'accélération ;
- Il s'agit de créer un cadre végétal qui va prolonger les motifs existants et accentuer les lignes de force du paysage en tenant compte chaque fois des éléments qui délimitent les parcelles ;

- La création de plateformes minimisera l'impact des bâtiments ;
- En aval : requalification de l'entrée de ville avec plantations d'alignements et aménagement des accotements ;
- Création d'un giratoire : aménagement qualitatif d'accompagnement de ce dispositif routier ;
- Plantations, création de murs de soutènement en pierre et retenue d'eau au pied, continuité végétale d'Est en Ouest qui conforte la liaison entre la Petite Borie et Cré@vallée 1 ;
- Requalification aux abords du rond-point du Cerf, délaissés à replanter le long de la sortie de l'A89.

Les espaces paysagers sont constitués de :

- Boisements et haies existants ;
- Arbres existants ;
- Talwegs enherbés et bassins paysagés ;
- Talus paysagés.

#### 3.3.3.4. Les principes de la trame viaire

Pour répondre aux enjeux en matière de déplacement, un réseau de desserte hiérarchisé est mis en place :

- Voies principales structurant l'opération ;
- Voies secondaires desservant un ensemble d'îlots ;
- Voies tertiaires existantes ;
- Itinéraires piétons et vélos.

Les déplacements sont ainsi organisés et sécurisés, le repérage dans la zone est facilité. Les voies principales sont issues du carrefour giratoire aménagé dans le cadre de l'opération.

Les largeurs de chaussées sont dimensionnées en fonction de l'usage des voies de ce secteur d'activités économiques soit en général 6,00 mètres de large.

Les trottoirs sont toujours dimensionnés généreusement avec une largeur de 2,00 mètres.

Les espaces plantés le long des voies correspondent souvent au talus.

La végétation existante est conservée le long des voies, notamment le long de la voie romaine.

Communauté d'Agglomération  
du Grand Périgueux

Localisation du projet

Eléments de repérage

- Voie ferrée
- Voies principales
- Tissu urbain
- Limites communales
- Périmètre du parc d'activités
- Périmètre de la demande d'adaptation du  
PLU en vigueur de la commune de  
Coulounieix-Chamiers



0 750 1500 mètres





Plan de composition et d'aménagement (source : Étude d'impact au titre des Articles R 122 et suivants du Code de l'Environnement)  
En pointillé rouge : le première du projet faisant l'objet de la DECPRO

## 4. CONTEXTE ADMINISTRATIF DU PROJET SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE COULOUNIEIX-CHAMERS

### 4.1. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR S'APPLIQUANT AU TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE COULOUNIEIX-CHAMERS

La commune de Coulounieix-Chamiers est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2007.

Ce document a ensuite fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2012.

La commune de Coulounieix-Chamiers fait partie du périmètre de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la vallée de l'Isle en Périgord défini par arrêté préfectoral du 25 mars 2015. A ce jour, les études n'ont pas débuté.

### 4.2. LES AUTRES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX DE PLANIFICATION S'APPLIQUANT SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Le seul document supra-communal de planification qui concerne le projet est le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne. Ce document a été adopté par le préfet et s'étend sur la période 2010 / 2015.

### 4.3. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE SPECIFIQUES AU TERRITOIRE COMMUNAL S'IMPOSANT AU PROJET

Le projet est soumis au risque de mouvements de terrain liés à la présence d'argiles. Un Plan de Prévention du Risque des « Mouvements de Terrains » (PPRmt) a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 janvier 2008.

### 4.4. LES AUTRES CONTRAINTES SPECIFIQUES AU TERRITOIRE COMMUNAL S'IMPOSANT AU PROJET

Le projet est intégralement situé dans le sous-périmètre 3 du périmètre de protection rapprochée du captage des Moulineaux localisé Razac-sur-l'Isle (arrêté préfectoral n° 940999 du 06/07/1994).

## 5. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PLU S'APPLIQUANT SUR LA COMMUNE DE COULOUNIEUX-CHAMERS AVEC LE PROJET ET PRESENTATION DES EVENTUELLES ADAPTATIONS

### 5.1. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

La commune de Coulounieix-Chamiers est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2007.

Ce document a ensuite fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2012.

### 5.2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

#### 5.2.1. Analyse de la compatibilité de la pièce avec le projet

Les orientations stratégiques et objectifs du PADD retenus pour l'ensemble de la commune sont les suivantes :

- Affirmer un cadre environnemental et paysager pour le projet global d'évolution de la commune ;
- Développer et renouveler les espaces urbains, en soutenant les objectifs d'accroissement démographique et résidentiel ;
- Renforcer les pôles d'emplois et d'équipements, nécessaires aux équilibres démographiques et économiques ;
- Mieux vivre et mieux se déplacer aux différentes échelles du territoire.

Dans le paragraphe relatif au cadrage général de la démarche de projet communal, il est signalé que « *plusieurs réflexions et projets ont été menées ou engagées, et serviront d'appui pour les actions futures conduites par la Ville ou portées par la Communauté d'Agglomération : [...] L'avancement du projet de zone d'activités économique sur le secteur du Pont du Cerf, s'appuyant notamment sur la réalisation récente de l'autoroute A89, qui positionnera clairement Coulounieix-Chamiers comme pôle d'emplois au sein de l'agglomération.* »

Bien que le parc d'activités économiques de Cré@vallée ne soit pas mentionné, cette formulation est compatible avec le projet porté par la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux.

L'orientation stratégique n°1 « *Affirmer un cadre environnemental et paysager pour le projet global d'évolution de la commune* » évoque dans son sous-titre 1.1 « *La protection des espaces naturels et ruraux structurants du territoire* » la nécessité « *d'enrayer ou de limiter les phénomènes de mitage et de contenir l'étalement urbain* » sur les « *espaces ruraux des coteaux et plateaux Sud, dans lesquels la primauté doit être donnée à l'activité agricole et au caractère non bâti* ».

Cette rédaction peut sembler viser les espaces concernés par le projet d'extension du parc d'activités économiques sur le secteur de la Petite Borie. Ainsi, elle n'est pas compatible avec celui-ci et doit être revue.

L'orientation stratégique n°1 « *Affirmer un cadre environnemental et paysager pour le projet global d'évolution de la commune* » évoque dans son sous-titre 2 « *La préservation des espaces d'intérêt agricole et nécessaires à la pérennité des exploitations en place* » la volonté de prendre en « *compte des mutations récentes ou prévisibles qui affectent ce secteur économique* » (ndlr : l'agriculture).

Et d'évoquer en suivant que « *pour certaines exploitations, la pérennité de l'activité à court terme apparaît compromise (retraites proches sans véritables perspectives de reprises) et le changement éventuel de destination du bâti doit être prévu : à La Grande Borie, Peyrelade, Sérailler, La Petite Borie.* »

Cette rédaction ne vise pas les espaces concernés par le projet d'extension du parc d'activités économiques sur le secteur de la Petite Borie car aucun d'entre eux ne fait plus l'objet d'une quelconque exploitation agricole.

Le sous-titre 1.2 souligne en outre que les « *terres d'intérêt agronomique, faisant l'objet d'une exploitation en pleine propriété ou en location, qui doivent être protégées de toute urbanisation* ».

Cette rédaction peut sembler viser les espaces concernés par le projet d'extension du parc d'activités économiques sur le secteur de la Petite Borie. Ainsi, elle n'est pas compatible avec celui-ci et doit être revue.

Enfin, la cartographie relative à l'orientation stratégique n°1 mentionne sur le secteur de la Petite Borie les objectifs suivants :

- « *Espaces de coteaux et de plateaux au Sud : préservation de l'activité agricole et du caractère rural. Principe de limitation du bâti nouveau aux hameaux existants* » ;
- « *Terres d'intérêt agricole à préserver* ».

Cette formulation graphique vise clairement les espaces concernés par le projet d'extension du parc d'activités économiques sur le secteur de la Petite Borie. Ainsi, elle n'est pas compatible avec celui-ci et doit être revue.

La carte illustrative de l'orientation stratégique n°2 « *Développer et renouveler les espaces urbains, en soutenant les objectifs d'accroissement démographique et résidentiel* » indique pour le site de la Petite Borie « *Compléments ou limitations d'urbanisation sur les secteurs d'habitat périphérique et en milieu rural* ».

Cette formulation graphique ne paraît pas totalement compatible avec le projet porté par la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux. A ce titre, elle doit être revue.

L'orientation stratégique n°3 « *Renforcer les pôles d'emplois et d'équipements, nécessaires aux équilibres démographiques et économiques* » évoque successivement la volonté :

- Du « *renforcement de l'accueil économique sur son territoire* » ;
- « *D'intégrer d'intégrer et de valoriser les pôles économiques et d'équipements majeurs que constituent le projet de Z.A.E. du Pont du Cerf et le site de la Rampinsolle, et qui sont porteurs d'une nouvelle image de la ville à l'échelle de l'agglomération* ».

Bien que le parc d'activités économiques de Cré@vallée ne soit pas mentionné, cette formulation est compatible avec le projet porté par la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux.

Le sous-titre 3.1 « *Intégrer la future ZAE du Pont du Cerf* » se rapporte sans le citer au parc d'activités économiques de Cré@vallée. Cependant, une seule formulation doit être adaptée afin de rendre le PADD parfaitement compatible avec le projet d'extension sur le secteur de la Petite Borie.

En effet, il est écrit que le projet « *pourra ainsi s'étendre à terme sur près de 60 ha* ». Si l'on ajoute le secteur de la Petite Borie, cette surface passe à 80ha.

Enfin, la cartographie relative à l'orientation stratégique n°3 ne mentionne aucun projet sur le secteur de la Petite Borie.

Cette formulation graphique n'est pas compatible avec le projet d'extension du parc d'activités économiques sur le secteur de la Petite Borie et doit être revue.

### 5.2.2. Présentation des éventuelles adaptations de la pièce pour les besoins du projet

Certains éléments de l'orientation stratégique n°1 « *Affirmer un cadre environnemental et paysager pour le projet global d'évolution de la commune* » et de l'orientation stratégique n°3 « *Renforcer les pôles d'emplois et d'équipements, nécessaires aux équilibres démographiques et économiques* » sont modifiés comme suit pour être rendus compatibles avec le projet :

- Sous-titre 1.1 « *La protection des espaces naturels et ruraux structurants du territoire* »

« *Les espaces ruraux des coteaux et plateaux Sud, dans lesquels la primauté doit être donnée à l'activité agricole et au caractère non bâti. En conséquence, sur ces espaces il s'agit d'enrayer ou de limiter les phénomènes de mitage et de contenir l'étalement urbain **en permettant toutefois l'extension du parc d'activités économiques de Cré@vallée sur le secteur de la Petite Borie*** ».

- Sous-titre 3.1 « *Intégrer la future ZAE du Pont du Cerf* »

« *Elle pourra ainsi s'étendre à terme sur près de **80** ha, et associera prioritairement activités du secteur tertiaire et équipements de niveau d'agglomération ou départemental* ».

Il est aussi signalé que les cartographies relatives aux orientations stratégiques n°1, 2 et 3 sont adaptées afin qu'elles prennent pleinement en compte ou qu'elles n'empêchent pas la mise en œuvre du projet d'extension du parc d'activités économiques de Cré@vallée sur le secteur de la Petite Borie.

## 5.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

### 5.3.1. Analyse de la compatibilité de la pièce avec le projet

Les orientations particulières d'aménagement évoque la « *zone du Pont du Cerf aux Gareloux, qui constitue le lieu d'implantation et de développement du projet Cré@vallée Nord* » classée en AUy1. Il n'est fait ici aucune référence au nouveau secteur défini dans le règlement d'urbanisme à l'occasion de la présente mise en compatibilité prévu pour autoriser le projet d'extension du parc d'activités économiques de Cré@vallée sur le site de la Petite Borie.

Cette rédaction n'est pas compatible avec le projet porté par la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux et doit être revue.

D'autre part, aucune orientation particulière d'aménagement n'est établie pour le secteur de la Petite Borie.

Pour assurer une parfaite adéquation entre les objectifs du PADD et leur mise en œuvre opérationnelle et réglementaire, une orientation particulière d'aménagement doit être établie pour le secteur de la Petite Borie.

### 5.3.2. Présentation des éventuelles adaptations de la pièce pour les besoins du projet

Le volet rédactionnel des orientations particulières d'aménagement sera complété comme suit :

« *Classé en AUy1 : Zone du Pont du Cerf aux Gareloux, qui constitue le lieu d'implantation et de développement du projet Cré@vallée Nord* »

« *Classé en AUy1a : Secteur de la Petite Borie, qui constitue le lieu de développement du projet Cré@vallée Nord* »

Enfin, une orientation particulière d'aménagement doit être établie pour le secteur de la Petite Borie.

## 5.4. LE REGLEMENT ET SON DOCUMENT GRAPHIQUE (ZONAGE) : ZONES AUy1, A ET N

### 5.4.1. Analyse de la compatibilité de la pièce avec le projet

#### 5.4.1.1. La zone A

La première zone concernée est la zone A.

Le règlement d'urbanisme précise que « *cette zone concerne les secteurs à protéger en raison de leur valeur agricole* » et qu'elle « *comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agricole, agronomique et économique. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées* ».

Le caractère agricole de la zone n'est pas compatible avec le projet. En conséquence, le document graphique doit être adapté pour être rendu compatible avec le projet d'extension du parc d'activités économiques de Cré@vallée sur le secteur de la Petite Borie.

#### 5.4.1.2. La zone N

La seconde zone concernée est la zone N.

Le règlement d'urbanisme précise que « *la zone N comprend les terrains, généralement non équipés, à protéger en raison soit de leur caractère d'espace naturel, agricole ou boisé, soit de la qualité particulière des sites et des paysages.*

Elle comprend 3 secteurs particuliers :

- Le secteur Nc correspond aux sites des cimetières de St Augûtre et de Toirac ;
- Le secteur Ni correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI en zone rouge ou verte : l'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences ;
- Le secteur NL correspond aux sites où sont admises les constructions et installations à caractère de loisirs et d'accueil touristique ».

Le caractère naturel de la zone n'est pas compatible avec le projet. En conséquence, le document graphique doit être adapté pour être rendu compatible avec le projet d'extension du parc d'activités économiques de Cré@vallée sur le secteur de la Petite Borie.

#### 5.4.1.3. La zone AUy1

La troisième zone concernée est la zone AUy1.

Le règlement d'urbanisme précise que « *la zone AUy1, ouverte à l'urbanisation, est destinée à permettre l'accueil d'activités économiques du type industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux. Elle comprend :*

- Le secteur de développement économique du Pont du Cerf, dit de Cré@vallée Nord ;
- Le secteur de Gardonne-Ouest, en bordure de l'avenue Churchill (RD113).

Dès lors que les unités de la zone sont suffisamment équipées à leur périphérie immédiate, l'urbanisation peut être autorisée soit sous la forme d'opération(s) d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans les conditions prévues par le règlement et les orientations particulières d'aménagement».

Le projet ne fait pas l'objet du zonage adéquat. Un nouveau secteur spécifique AUy1a doit être établi pour permettre sa réalisation.

### 5.4.2. Présentation des éventuelles adaptations des documents graphiques pour les besoins du projet

#### 5.4.2.1. Limites de zones

##### 5.4.2.1.1. Analyse de la compatibilité avec le projet

Le projet implique la modification du contour des zone AUy1, A et N.

##### 5.4.2.1.2. Présentation des éventuelles adaptations pour les besoins du projet

Un nouveau secteur AUy1a est créé en lieu et place d'une partie des zones A et N pour les besoins du projet d'extension du parc d'activités économiques de Cré@vallée sur le secteur de la Petite Borie. Sa superficie est de 19,01ha.

#### 5.4.2.2. Emplacements réservés (ER)

##### 5.4.2.2.1. Analyse de la compatibilité avec le projet

Le projet ne concerne aucun emplacement réservé.

##### 5.4.2.2.2. Présentation des éventuelles adaptations pour les besoins du projet

Aucune adaptation n'est nécessaire.

#### 5.4.2.3. Espace Boisé Classé (EBC)

##### 5.4.2.3.1. Analyse de la compatibilité avec le projet

Le projet ne concerne aucun espace boisé classé.

##### 5.4.2.3.2. Présentation des éventuelles adaptations pour les besoins du projet

Aucune adaptation n'est nécessaire.

#### 5.4.2.4. Recul minimal des constructions aux abords des voies classées à grande circulation

##### 5.4.2.4.1. Analyse de la compatibilité avec le projet

Le projet est concerné par la bande de recul de l'urbanisation aux abords des voies classées à grande circulation établi en vertu des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme. En l'espèce, il s'agit de la RD6021 (recul obligatoire de 75 mètres par rapport à l'axe central de la voie) et de la l'A89 (recul obligatoire de 100 mètres par rapport à l'axe central de la voie).

Le document graphique du règlement n'est pas compatible avec le projet d'extension du parc d'activités économiques de Cré@vallée sur le secteur de la Petite Borie.

##### 5.4.2.4.2. Présentation des éventuelles adaptations pour les besoins du projet

Pour rappel, une demande de dérogation au titre des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme est jointe à la présente Déclaration de Projet afin d'établir des reculs compatibles avec le projet porté par la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux (35 mètres par rapport à l'axe central de la RD6021, 50 mètres par rapport à l'axe central de l'A89).

## 5.5. LE REGLEMENT ET SON DOCUMENT ECRIT : ZONES AUy1, A ET N

### 5.5.1. Analyse de la compatibilité de la pièce avec le projet

Après analyse du libellé de l'ensemble des articles du règlement écrit de la zone dans laquelle doit s'inscrire le projet, il apparaît nécessaire de reformuler ponctuellement certains d'entre eux.

### 5.5.2. Présentation des éventuelles adaptations de la pièce pour les besoins du projet

Le projet d'extension du parc d'activités économiques de Cré@vallée sur le secteur de la Petite Borie implique les adaptations des articles suivants du règlement d'urbanisme de la zone AUy1 du PLU de la commune de COULOUNIEUX-CHAMERS :

- *La création d'un secteur AUy1a au sein de la zone AUy1 afin d'adapter le règlement écrit uniquement aux besoins spécifiques du projet ;*
- *Le chapeau du règlement écrit de la zone en précisant les caractéristiques ;*
- *L'article 2 (« Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ») ;*
- *L'article 6 (« Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ») ;*
- *L'article 10 (« Hauteur maximale des constructions ») ;*
- *L'article 11 (« Aspects extérieurs des constructions »).*

Le tableau aux pages suivantes décrit ces évolutions. Les compléments ou les adaptations sont indiqués en rouge.

Zone	Article	Libellé	Analyse de compatibilité	Proposition de mise en compatibilité
AUy1	Caractère de la zone	<p>La zone AUy1, ouverte à l'urbanisation, est destinée à permettre l'accueil d'activités économiques du type industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le secteur de développement économique du Pont du Cerf, dit de Cré@vallée Nord,</li><li>- le secteur de Gardonne-Ouest, en bordure de l'avenue Churchill (RD113).</li></ul> <p>Dès lors que les unités de la zone sont suffisamment équipées à leur périphérie immédiate, l'urbanisation peut être autorisée soit sous la forme d'opération(s) d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, <u>dans les conditions prévues par le règlement et les orientations particulières d'aménagement.</u></p>	<p>Tel que rédigé, le caractère de la zone ne fait aucune référence au projet d'extension du parc d'activités économiques Cré@vallée sur le site de la Petite Borie.</p> <p>Il convient ici de mentionner le nouveau site.</p>	<p>La nouvelle rédaction est la suivante :</p> <p>« [...] Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le secteur de développement économique du Pont du Cerf, dit de Cré@vallée Nord,</li><li>- le secteur de développement économique de la Petite Borie pour lequel est défini un secteur spécifique AUy1a,</li><li>- le secteur de Gardonne-Ouest, en bordure de l'avenue Churchill (RD113).</li></ul> <p>[...] »</p>
	Article 1	<p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les constructions à usage agricole,</li><li>- les constructions à usage d'habitation, excepté celles visées à l'article 2,</li><li>- les aires et terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,</li><li>- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,</li><li>- les carrières et gravières.</li></ul> <p>Dans le secteur de Gardonne-Ouest en bordure de l'avenue Churchill, sont également interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les constructions à usage d'activités industrielles,</li><li>- les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération,</li><li>- les constructions à usage d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation.</li></ul>	<p>L'article 1, même s'il ne le cite pas, n'interdit pas les installations, les constructions et les aménagements nécessaires au projet de parc d'activités économiques de la Petite Borie.</p> <p>L'article est compatible avec le projet portée par la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	<p>Sans objet.</p>
	Article 2	<p>A condition d'une part, que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, et d'autre part d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et d'équipement prévus pour le site, sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Les occupations et utilisations du sol liées à l'activité économique (locaux professionnels, d'accueil du public, d'entreposage, bâtiments annexes,...).</li></ul> <p>Dans le secteur de Gardonne-Ouest en bordure de l'avenue Churchill, elles sont admises à condition de ne pas présenter de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage (tels que nuisances sonores, nuisances olfactives, pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans la zone.</li><li>▪ Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'articles R.442.2 du Code de l'Urbanisme.</li></ul>	<p>L'article 2 signale que sont autorisés « Les occupations et utilisations du sol liées à l'activité économique (locaux professionnels, d'accueil du public, d'entreposage, bâtiments annexes,...) ».</p> <p>L'article est compatible avec le projet car cette écriture semble comprendre les installations, les constructions et les aménagements nécessaires au projet d'extension du parc d'activités économiques de la Petite Borie.</p> <p>Par ailleurs, le règlement écrit indique que les occupations et utilisations du sols qui ne sont pas interdites dans l'article 1 sont autorisées sous réserve « de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux ».</p> <p>L'usage des terme « talus en pente douce », bien qu'imprécise, n'est pas totalement compatible avec le projet d'extension du parc d'activités économiques de la Petite Borie. Elle doit être adaptée.</p>	<p>La nouvelle rédaction est la suivante :</p> <p>« - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux. <b>La disposition relative à la mise en œuvre de talus en pente douce ne s'applique pas au secteur AUy1a.</b> »</p>

		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à condition :<ul style="list-style-type: none"><li>- d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,</li><li>- de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.</li></ul></li><li>▪ Les équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</li></ul>		
	Article 3	<p>1 - Accès</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.</li><li>▪ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.</li></ul> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.</li><li>▪ Sont interdits :<ul style="list-style-type: none"><li>- la création de nouveaux accès depuis la RD6021 et la RD6089,</li><li>- la création d'accès individuels aux parcelles constructibles depuis la RD113 (avenue Churchill).</li></ul></li></ul> <p>2 - Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</li><li>▪ Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 10 mètres. Des largeurs plus importantes pourront être imposées pour répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir.</li><li>▪ les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe 2).</li><li>▪ Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.</li></ul> <p>3 - Cheminements piétons</p> <p>Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.</p> <p>Les aménagements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur, le choix de leur revêtement que par leur pente.</p>	L'article est compatible avec le projet portée par la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux et ne nécessite pas de modification de son libellé.	Sans objet.
	Article 4	1 - Eau potable et défense incendie	L'article est compatible avec le projet portée par la Communauté	Sans objet.

		<p>Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.</p> <p>La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.</p> <p>2 - Assainissement</p> <p>a) Eaux usées</p> <p>Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.</p> <p>Les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un pré traitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositifs à adapter seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et, le cas échéant, conformément à la réglementation concernant les installations classées.</p> <p>b) Eaux pluviales</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).</li> <li>▪ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible en conditions normales est fixé à 3 l/s/ha.</li> </ul> <p>3 - Réseaux divers</p> <p>Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisés en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.</p> <p>4 - Déchets industriels</p> <p>Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec un intervenant habilité.</p>	d'Agglomération du Grand Périgueux et ne nécessite pas de modification de son libellé.	
	Article 5	Non réglementé.	La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a modifié le code de l'urbanisme en supprimant la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).	Sans objet.
	Article 6	<p>1 - Par rapport aux axes de l'A89, de la RD6021 et de la RD4, les constructions doivent respecter les marges de reculement minimum délimitées au document graphique de zonage.</p> <p>Ces marges sont définies comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 mètres depuis l'axe de l'A89,</li> <li>- 75 mètres depuis l'axe de la RD6021,</li> <li>- 15 mètres depuis l'axe de la RD4.</li> </ul>	<p>Au regard de la rédaction du 1er alinéa, on peut conclure que l'article n'est pas compatible avec le projet portée par la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p> <p>En effet, les marges de recul de l'urbanisation par rapport à l'A89 et à la RD6021 font l'objet d'une demande de dérogation au titre des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>La nouvelle rédaction est la suivante :</p> <p>« [...] Ces marges sont définies comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>AUy1a :</b></li> <li>- - 50 mètres depuis l'axe de l'A89,</li> <li>- 35 mètres depuis l'axe de la RD6021 [...] »</li> </ul>

		<p>2 - Par rapport aux autres voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter les reculs minimum suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 mètres par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) et à 15 mètres depuis l'axe de la RD113 (avenue Churchill).</li> <li>- à 5 m par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) et à 9 mètres depuis l'axe des autres voies.</li> </ul> <p>3 - Sauf le long de l'A89, de la RD 6021 et de la RD4, et sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur le secteur de Cré@vallée Nord, pour les constructions édifiées autour de places publiques créées dans le cadre de l'aménagement de la zone,</li> <li>- en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,</li> <li>- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).</li> </ul>	Il convient d'adopter une rédaction adaptée.	
	Article 7	<p>▪ Dans le cas où la limite séparative constitue également une limite avec une zone U ou AU à vocation principale d'habitat :</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.</p> <p>▪ Dans le cas où la limite séparative ne constitue pas une limite avec une zone U ou AU à vocation principale d'habitat :</p> <p>Les constructions à usage de bureaux, de logements de gardien, de commerce de moins de 250 m² de SHON ou d'équipement public peuvent s'implanter en limite séparative latérale, à condition que leur hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excède pas 6 mètres.</p> <p>Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>▪ Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des marges plus importantes que celles indiquées ci-dessus peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.</li> <li>- Sur le secteur de Cré@vallée Nord, l'implantation en limite séparative de propriété est admise pour toutes les constructions édifiées autour de places publiques créées dans le cadre de l'aménagement de la zone.</li> <li>- Dans tous les cas, les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres des Espaces Boisés Classés délimités au document graphique.</li> </ul>	L'article est compatible avec le projet portée par la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux et ne nécessite pas de modification de son libellé.	Sans objet.
	Article 8	<p>Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.</p>	L'article est compatible avec le projet portée par la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux et ne nécessite pas de modification de son libellé.	Sans objet.

	Article 9	La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain est fixée à 70 %.	L'article est compatible avec le projet portée par la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux et ne nécessite pas de modification de son libellé.	Sans objet.
	Article 10	<p>1 - Conditions de mesure</p> <p>La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,</li> <li>- à l'acrotère pour un toit terrasse,</li> </ul> <p>Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.</p> <p>2 - Règle</p> <p>Sous réserve du respect de la limitation de hauteur en limite séparative de propriété (article 7), la hauteur des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 12 mètres pour les constructions à usage d'équipement public,</li> <li>- 9 mètres pour les autres constructions.</li> </ul> <p>3 - Dépassement</p> <p>Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,</li> <li>- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des activités économiques ou des services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p>Les conditions de hauteur concernant les bâtiments d'activités économiques (9 mètres), même si elles sont assorties d'exception, ne sont pas compatibles avec le type d'activités économiques envisagées sur le secteur de la Petite Borie.</p> <p>L'article n'est pas compatible avec le projet portée par la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La nouvelle rédaction est la suivante :</p> <p>« Sous réserve du respect de la limitation de hauteur en limite séparative de propriété (article 7), la hauteur des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 12 mètres pour les constructions à usage d'équipement public,</li> <li>- 9 mètres pour les autres constructions <b>hormis dans le secteur AUy1a dans lequel cet hauteur peut-être portée à 15 mètres</b> ». </li></ul>
	Article 11	<p>1 - Dispositions générales</p> <p>Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).</p> <p>Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.</p> <p>Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.</p> <p>2 - Dispositions architecturales pour les constructions à usage d'habitation admises dans la zone et leurs annexes</p> <p>Pour ces constructions, les règles qui s'appliquent en matière d'aspect extérieur sont celles édictées pour la zone Ub.</p> <p>3 - Dispositions particulières pour les autres constructions</p> <p>➤ Implantation</p> <p>L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur totale des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit,</li> </ul>	<p>Dans le troisième paragraphe (« Dispositions pour les autres constructions - Implantation »), il est précisé que « la hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir excéder 3 mètres en valeur absolue ».</p> <p>Compte tenu de la topographie marquée du site, cette disposition n'est pas compatible avec le projet d'extension du parc d'activités économiques de Cré@vallée sur le secteur de la Petite Borie.</p> <p>L'article n'est pas compatible avec le projet portée par la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La nouvelle rédaction est la suivante :</p> <p>« la hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir excéder 3 mètres en valeur absolue <b>hormis dans le secteur AUy1a</b> ».</p>

		<p>- la hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir excéder 3 mètres en valeur absolue,</p> <p>- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 2 mètres en valeur absolue.</p> <p>➤ <b>Façades</b></p> <p>Les différentes façades des bâtiments doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.</p> <p>Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :</p> <p>- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans les cas d'impératifs technique ou réglementaire lié à la nature de la construction, ou d'une recherche architecturale soumise à l'avis de l'architecte conseil,</p> <p>- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...</p> <p>Les façades perceptibles depuis l'A89, la RD6021, la RD6089 et la RD113 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.</p> <p>➤ <b>Toitures</b></p> <p>Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis les voies d'accès sur la commune. Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques.</p> <p>Des dispositions différentes peuvent être admises si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure et de matériaux que les façades principales du bâtiment.</p> <p>Sont exclus les matériaux de couverture suivants :</p> <p>- les tôles ondulées d'aspect brut ou galvanisé,</p> <p>- les matériaux de type fibrociment ou fibre de verre.</p> <p>➤ <b>Bâtiments annexes</b></p> <p>Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.</p> <p>➤ <b>Enseignes</b></p> <p>Les enseignes devront être :</p> <p>- soit intégrées dans le volume des constructions et s'inscrire, dans ce cas, dans celles des bâtiments à édifier,</p> <p>- soit implantées sur des portiques conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Leurs forme, couleur et matériaux utilisés devront s'harmoniser avec l'aspect architectural des constructions.</p> <p>➤ <b>Aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition)</b></p> <p>Ces aires seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies, ...), de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible principalement depuis l'A89, la RD6021, la RD6089, la RD113 et la RD4.</p>		
	Article 12	<p>Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre</p>	L'article est compatible avec le projet portée par la Communauté	Sans objet.

		<p><i>aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.</i></p> <p><i>Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.</i></p>	<p>d'Agglomération de Périgueux et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	
	Article 13	<p><i>Les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 15 % de la superficie des terrains (les aires de stationnement ne sont pas comptées dans les surfaces d'espaces verts). Le dossier de Permis de Construire devra comprendre le plan d'aménagement de ces espaces.</i></p> <p><i>Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.</i></p> <p><i>Les espaces libres et plantations peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain ou immédiatement limitrophes, pour atténuer l'impact des constructions ou pour mettre en valeur l'image d'ensemble de la zone.</i></p>	<p>L'article est compatible avec le projet portée par la Communauté d'Agglomération de Périgueux et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	<p>Sans objet.</p>
	Article 14	<p>Le C.O.S. est fixé comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- non réglementé pour les bâtiments et équipements publics,</li><li>- 0,2 pour les constructions à usage d'habitat admis dans la zone,</li><li>- 0,6 pour les autres constructions ou opérations.</li></ul>	<p>La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a modifié le code de l'urbanisme en supprimant la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).</p>	<p>Sans objet.</p>

## 6. L'ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX DE PLANIFICATION ET DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE SPECIFIQUES AVEC LE PROJET

### 6.1. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX DE PLANIFICATION APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

#### 6.1.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le SDAGE Adour-Garonne pour les années 2010 à 2015 a été approuvé par arrêté du préfet coordinateur du bassin en date 16 novembre 2009. A ce titre, ses six orientations doivent être prises en compte par la collectivité :

- Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance ;
- Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques ;
- Gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides ;
- Assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques ;
- Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique ;
- Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire.

L'ensemble des objectifs du SDAGE vise l'obtention du bon état des eaux. Pour les eaux de surface, le bon état est obtenu lorsque l'état écologique (ou le potentiel écologique) et l'état chimique sont simultanément bons. Pour les eaux souterraines, le bon état est obtenu lorsque l'état quantitatif et l'état chimique sont simultanément bons.

Au regard du document d'incidence soumis à autorisation au titre des articles L.214 et L.414 du Code de l'Environnement établi en janvier 2015, le projet est compatible avec les préconisations du SDAGE Adour-Garonne (cf. pages 122 et 123 dudit document).

### 6.2. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est un document de cadrage pour les différents projets et documents de planification locaux (SCoT, PLU). Le législateur a prévu le plus faible niveau d'opposabilité pour ce schéma, à savoir la « prise en compte ».

Le SRCE étant un outil d'aménagement du territoire à l'échelle régionale, construit au 1/100.000ème, de nombreux éléments utiles à l'échelle locale n'y sont pas détaillés. Le rôle des collectivités locales est donc de prendre en compte les différents éléments du SRCE tout en ayant la possibilité d'en décliner le contenu à leur propre échelle de territoire, en réalisant si nécessaire des études complémentaires s'appuyant sur les données locales.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Aquitaine a été présenté le 31 janvier 2014 au comité régional Trame verte et bleue, instance de concertation pour l'élaboration et la mise en œuvre du SRCE. Le projet a été arrêté conjointement par le président du Conseil régional et par le préfet de région. Il a été soumis à enquête publique du 27 avril au 5 juin 2015.

A l'échelle de l'Aquitaine, le projet prend place au sein d'un corridor écologique constitué de pelouses sèches. Ce corridor est enclavé pour les espèces terrestres, par l'autoroute 89 (au Sud), la RD 6021 (à l'Est), l'urbanisation de Coulounieix-Chamiers (à l'Ouest) et celle de Périgueux au Nord.

### 6.3. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE SPECIFIQUES AU TERRITOIRE COMMUNAL S'IMPOSANT AU PROJET

#### 6.3.1. PM1 : Le Plan de Prévention du Risques « Mouvements de Terrains » (PPRmt)

Le projet est soumis au risque de mouvements de terrain liés à la présence d'argiles (zone fortement exposée B1). Un Plan de Prévention du Risque des « Mouvements de Terrains » (PPRmt) a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 janvier 2008.

La quasi-totalité du site du projet est concernée par un aléa « moyen » à « fort ».

#### 6.3.2. AS1 : Le périmètre de protection rapprochée du captage des Moulineaux

Le projet d'extension du parc d'activités économiques de Cré@vallée sur le secteur de la Petite Borie se situe à l'intérieur du périmètre de protection rapproché 3 de la source des Moulineaux. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 06 juillet 1994 portant déclaration d'utilité publique des travaux projetés par le Syndicat Intercommunal d'adduction d'eau potable de Coulounieix-Razac en vue de l'alimentation en eau potable s'imposent.

Le règlement applicable prévoit que « à l'intérieur de chaque ZAE, les eaux de ruissellement devront transiter dans des lagunes étanches de décantation et de déshuilage, et tous les fossés devront être étanches. »

Le document d'incidence soumis à autorisation au titre des articles L.214 et L.414 du Code de l'Environnement établi en janvier 2015 signale que « toutes les dispositions nécessaires seront prises dans le cadre du projet pour respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral :

- Les collecteurs des eaux de ruissellement seront étanches ;
- Les bassins d'orage seront étanches ;
- Les eaux seront traitées avant tout rejet vers le milieu superficiel ;
- Les eaux de toitures seront également collectées et traitées avant rejet au milieu naturel du fait du risque lié aux interventions en cas d'incendie sur les bâtiments pouvant générer des volumes d'eaux polluées important. »

Le projet est compatible avec le règlement applicable au périmètre de protection rapprochée du captage des Moulineaux (cf. page 69 dudit document d'incidence soumis à autorisation au titre des articles L.214 et L.414 du Code de l'Environnement).

## 7. LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU S'APPLIQUANT SUR LA COMMUNE DE COULOUNIEUX-CHAMIER SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément à l'article Article R 123-2 du Code de l'Urbanisme, la présente notice, en tant que complément au rapport de présentation du document d'urbanisme, doit évaluer les incidences sur l'environnement des dispositions arrêtées par la mise en compatibilité et l'environnement et exposer la manière dont le dossier prend en compte le souci de sa préservation.

Rappelons toutefois, qu'il ne s'agit pas de déterminer les incidences directement ou indirectement liées à la consistance du projet d'extension du parc d'activités économiques de Cré@vallée sur le secteur de la Petite Borie en lui-même, mais bien seulement celles résultant de la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le projet.

Il s'agit donc ici, spécifiquement, d'examiner quelles sont les conséquences sur l'environnement de la création d'un secteur AUy1a autorisant l'implantation d'activités économiques en lieu et place de zones agricoles (A) et naturelles (N) et d'exposer la manière dont le dossier prend en compte leur préservation.

L'analyse qui suit repose sur les documents suivants :

- Le dossier d'études préliminaires remis en janvier 2012 et annexé au présent dossier ;
- Le document d'incidence soumis à autorisation au titre des articles L.214 et L.414 et suivants du Code de l'Environnement remis en janvier 2015 et annexé au présent dossier ;
- Le dossier de demande de dérogation relatif à l'application de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme en vue de l'extension du parc d'activités économiques Cré@Vallée à Coulounieix-Chamiers remis en janvier 2015 et annexé au présent document.

Il est rappelé que le dossier d'études d'impact est actuellement en cours d'élaboration.

### 7.1. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

#### 7.1.1. Les incidences sur l'air et le climat

S'agissant du projet d'extension du parc d'activités économiques de Cré@vallée sur le secteur de la Petite Borie, les évolutions engendrées par la présente mise en compatibilité du document d'urbanisme ne sont pas susceptibles d'avoir des effets significatifs sur l'air et le climat.

#### 7.1.2. Les incidences sur la préservation de la ressource en eau

Le projet se situe dans le périmètre de protection rapprochée du captage des Moulineaux à Razac-sur-l'Isle, ce qui traduit des risques de transfert direct des eaux superficielle vers les eaux souterraines. Ces observations indiquent que la perméabilité sur le site, bien que variable, peut être très importante, imposant la prise de précautions quant au mode de gestion (collecte et régulation) des eaux de ruissellement afin d'éviter tout risque de pollution des eaux souterraines.

Le règlement afférent dans son chapitre relatif aux prescriptions relatives aux zones d'activités économiques indique qu' « à l'intérieur de chaque ZAE, les eaux de ruissellement devront transiter dans des lagunes étanches de décantation et de déshuilage, et tous les fossés devront être étanches ».

D'autre part, les incidences potentielles sur la ressource en eau seront localisées et directement liées à l'augmentation des surfaces imperméabilisées accueillant les nouvelles activités économiques. Une attention particulière devra être portée à l'aménagement routier (voie d'accès), afin qu'il intègre un système de collecte et de traitement des eaux pluviales satisfaisant pour garantir la qualité des eaux.

Il est précisé que les mesures destinées à réduire les impacts sur la ressource en eau ont été définies dans le cadre du document d'incidence soumis à autorisation au titre des articles L.214 et L.414 et suivants du Code de l'Environnement.

Enfin, le règlement écrit du PLU en vigueur de la commune de Coulounieix-Chamiers définit déjà plusieurs dispositions de nature à limiter les conséquences du projet sur les eaux usées et les eaux pluviales (article 4 de la zone AUy1 applicable à son secteur AUy1a - Conditions de desserte par les réseaux et par les conditions d'assainissement).

S'agissant du projet d'extension du parc d'activités économiques de Cré@vallée sur le secteur de la Petite Borie, les évolutions engendrées par la présente mise en compatibilité du document d'urbanisme ne sont pas susceptibles d'avoir des effets significatifs sur la préservation de la ressource en eau.

### 7.2. LES INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE

#### 7.2.1. Les incidences sur les habitats

Les habitats présents sont relativement abondants en Dordogne. Leur intérêt communautaire est directement lié à l'exploitation des milieux qui doit préserver des prairies de fauche sans forte pression anthropique. Le changement d'occupation des sols ou d'exploitation (agriculture ou élevage intensif) conduit à la perte d'intérêt de ce type d'habitats. L'enjeu à l'échelle du site sera de préserver des zones de prairie avec une fauche annuelle. Les fonds de vallon notamment pourraient se prêter à ce type de gestion.

S'agissant du projet d'extension du parc d'activités économiques de Cré@vallée sur le secteur de la Petite Borie, les évolutions engendrées par la présente mise en compatibilité du document d'urbanisme sont susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les habitats dans la mesure où les procédures d'autorisation (le permis d'aménager notamment) entreprises pour réaliser les travaux et les aménagements ne prendraient pas suffisamment en compte les enjeux établis par les études conduites jusqu'alors.

Il est toutefois à noter que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique au secteur AUy1a pose comme principe l'inconstructibilité des secteurs dont la fonctionnalité écologique est établie à l'échelle du site.

#### 7.2.2. Les incidences sur les espèces

Plusieurs espèces végétales et animales recensées sur site présentent un intérêt patrimonial fort à très fort au niveau national ou international. Pour autant, au regard de leur statuts de rareté, la plupart des espèces contactées sont communes ou assez communes en Dordogne.

Parmi les espèces végétales, deux à trois espèces protégées assez rares ont été recensées. Au regard de la répartition sur le site, leur destruction devra pouvoir être évitée.

Parmi les espèces animales rares citons, l'Azuré de l'ajonc (papillon de jour), l'Écaille striée (papillon de nuit), deux ascalaphes (mi papillons/ mi libellules) dont le statut de protection est mal connu, une chauve-souris (Barbastelle) et un Milan noir (oiseau non nicheur sur le site).

S'agissant du projet d'extension du parc d'activités économiques de Cré@vallée sur le secteur de la Petite Borie, les évolutions engendrées par la présente mise en compatibilité du document d'urbanisme sont susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les espèces dans la mesure où les procédures d'autorisation (le permis d'aménager notamment) entreprises pour réaliser les travaux et les aménagements ne prendraient pas suffisamment en compte les enjeux établis par les études conduites jusqu'alors.

Il est toutefois à noter que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique au secteur AUy1a pose comme principe l'inconstructibilité des secteurs dont la fonctionnalité écologique est établie à l'échelle du site.

### 7.3. LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE CULTUREL

#### 7.3.1. Les incidences sur le paysage

Le projet de parc d'activités économiques de Cré@vallée sur le secteur de la Petite Borie se situe dans la vallée du Cerf. C'est une des innombrables vallées qui découpent les plateaux calcaires du bassin versant de l'Isle à hauteur de Périgueux. L'érosion des calcaires du crétacé des plateaux au cours du quaternaire a formé ce paysage chahuté de vallons et de collines peu élevés aux versants doux, régulièrement marqués de combes (ou thalwegs) et de vallons secs formant un paysage typique des régions calcaires.

Depuis le rond-point du cerf, c'est une succession d'espaces ouverts et fermés qui rythme le parcours par la RD6021 vers la Rampinsolle. Depuis la Rampinsolle, on perçoit au loin l'horizon boisé du versant sud de la vallée. Les vues intéressantes sur la Petite Borie sont à préserver.

L'autoroute A89 suit quant à elle le fond de vallée. Au nord de l'A89, les plateformes seront orientées plein sud. Les bâtiments concernés seront intégrés dans la végétation existante.

Les enjeux localement définis sont les suivants :

- Préserver l'intégrité des ondulations douces du relief, combes (hydraulique naturelle) ;
- Préserver des lignes de crêtes et des points hauts visibles, les cônes de vues ;
- Maintenir bocage relictuel, lisières et combes structurants ;
- Valoriser la continuité végétale et piétonne traversant le site d'Ouest en Est : corridor biologique et sentier en relation avec les éléments patrimoniaux structurants (chemin de fer et voie romaine) ;
- Promouvoir l'arbre isolé ou en bouquet.

S'agissant du projet d'extension du parc d'activités économiques de Cré@vallée sur le secteur de la Petite Borie, les évolutions engendrées par la présente mise en compatibilité du document d'urbanisme sont susceptibles d'avoir des effets significatifs sur le paysage dans la mesure où le règlement autorisera un changement de la nature de l'occupation des sols.

Il est toutefois à noter que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique au secteur AUy1a et le règlement d'urbanisme prennent en compte les enjeux paysagers établis par le dossier de demande de dérogation relatif à l'application de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme en vue de l'extension du parc d'activités économiques Cré@Vallée à Coulounieix-Chamiers remis en janvier 2015.

#### 7.3.2. Les incidences sur le patrimoine culturel

Le patrimoine culturel du site est essentiellement constitué par la présence du hameau de la Petite Borie qui reprend les codes de l'habitat traditionnel notamment dans sa structure.

S'agissant du projet d'extension du parc d'activités économiques de Cré@vallée sur le secteur de la Petite Borie, les évolutions engendrées par la présente mise en compatibilité du document d'urbanisme ne sont pas susceptibles d'avoir des effets significatifs sur le patrimoine culturel.

### 7.4. LES INCIDENCES SUR L'EXPOSITION AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

Les évolutions engendrées par la présente mise en compatibilité du document d'urbanisme auront pour effet de permettre la construction d'édifices exposés aux risques liés aux mouvements de terrain et à la présence d'argiles.

Des travaux pourront être mis en œuvre afin de réduire l'aléa mouvement de terrain ou la vulnérabilité des bâtiments : réalisation de piliers ou de remblaiement des carrières, purges des falaises et des parois, amarrage par câbles ou nappes de filets métalliques, confortement des parois par massif bétonné ou béton projeté, contrôle des infiltrations d'eau, contrôle de la végétation avec

destruction d'arbres trop proches des habitations en zone sensible, végétalisation des zones exposées au ravinement...

Il s'avère en outre que le site du projet peut être fortement impacté par les bruits de circulation routière de ces axes.

Toutefois, le tampon végétal en bordure des infrastructures bordant le site atténue considérablement les nuisances sonores et limite leur impact.

### 7.5. LES INCIDENCES SUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Le nouveau quartier jouera un rôle de plus en plus déterminant dans l'organisation des déplacements et de la circulation à l'échelle de la commune de Coulounieix-Chamiers, du fait de son emplacement en entrée de ville principale. Cette localisation présente par conséquent un enjeu à la fois pour le traitement du giratoire Sud et de la RD 6021.

Une étude spécifique du trafic autour du parc d'activités a donc été menée afin de dimensionner le giratoire Sud. Pour cela, les trafics de dessertes ont été estimés à partir de projets comparables existants sur l'agglomération périgourdine. La référence de base est le site de Borie Martie qui est constituée d'une zone d'activités de caractéristiques similaires à celles du projet de Cré@vallée (tertiaire, artisanal et commerces). Le site de Borie Martie couvre une superficie totale de 13 ha dont 9 ha constructibles. Ce site représente 120 employés soit 120 véhicules/jours. Le ratio de trafic retenu est de 10 véhicules par hectare aménagé et par jour.

Ces données, rapportées au site de la Petite Borie (environ 10 ha aménageables), représente un flux de 100 véhicules légers par jour parfaitement assimilable par le nouveau giratoire et la RD6021.

### 7.6. INCIDENCES SUR LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le projet de parc d'activités économiques de Cré@vallée sur le secteur de la Petite Borie entraîne la consommation de 10,41ha de terres agricoles. Toutefois, il n'y avait plus depuis presque une dizaine d'années d'activités agricoles sur ces terres, or, d'une part en attendant la concrétisation du projet, le Grand Périgueux a mis ces terres à disposition de la SAFER pour des éleveurs bovins, et d'autre part à l'issue du projet, une partie de ces zones en déprises seront remises en exploitation et entretenues (6 ha).

### 7.7. LES INCIDENCES SUR LE OU LES SITES NATURA 2000

La réglementation prévoit que tout programme, projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement (non prévu dans un contrat Natura 2000), soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative et de nature à affecter notablement un site Natura 2000, doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences.

La modification du document d'urbanisme de la commune de Coulounieix-Chamiers nécessite, donc la réalisation de l'évaluation des incidences au titre des sites Natura 2000.

#### 7.7.1. Localisation du site par rapport au zonage Natura 2000

Selon les données fournies par la DREAL Aquitaine, on ne recense aucun site Natura 2000 ou zone d'inventaire à moins de 7 kilomètres du projet d'extension du parc d'activités économiques de Cré@vallée sur le secteur de la Petite Borie. Le site Natura 2000 le plus proche est le Site d'Intérêt Communautaire FR7200661 - Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne.

Les habitats qui le caractérisent sont diversifiés le long de la rivière avec une alternance de prairies maigres de fauche de basse altitude et des forêts mixtes (chênes, frênes) et alluviales (aulnes, frênes) qui représentent près de 60% de l'occupation du sol. Le reste est essentiellement occupé par des mégaphorbiaies hydrophiles.

7.7.2. Evaluation des incidences de la mise en compatibilité du document d'urbanisme sur les sites Natura 2000

Le document d'incidence soumis à autorisation au titre des articles L.214 et L.414 et suivants du Code de l'Environnement a conclu qu'aucun lien significatif ne pouvait être établi entre le projet d'extension du parc d'activités économiques de Cré@vallée sur le secteur de la Petite Borie et les sites Natura 2000. De plus, le chapitre précédent a eu pour objectif de déterminer un mode de gestion des eaux de ruissellement permettant d'éviter les incidences notables et dommageables sur le milieu récepteur, tant en termes quantitatifs que qualitatifs.

Le respect des préconisations développées dans le document d'incidence soumis à autorisation au titre des articles L.214 et L.414 et suivants du Code de l'Environnement, tant en phase de chantier qu'en phase exploitation permettra d'éviter toute incidence notable dommageable du projet sur les sites Natura 2000.

On peut conclure que le projet de mise en compatibilité du document d'urbanisme de Coulounieix-Chamiers ne portera pas atteinte à l'intégrité des sites et à leurs objectifs de conservation.

7.8. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE, VOIRE COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

Ces dispositions sont décrites en détail dans l'étude d'impact au titre des Articles R 122 et suivants du Code de l'Environnement.

Les mesures envisagées pour éviter, réduire, voire compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement sont les suivantes :

- S'agissant de l'adaptation de la conduite des travaux au site :
  - Le suivi du chantier par un expert en environnement ;
  - La mise en œuvre d'un « chantier vert ».
- S'agissant de l'adaptation du projet au site pour la préservation des espèces, des habitats naturels et de Natura 2000 ;
  - L'abandon de secteurs sensibles ;
  - L'adaptation de la période des travaux pour la préservation des espèces sensibles ;
  - L'adaptation des travaux aux enjeux environnementaux (mesures concernant l'abattage d'arbres et le débroussaillage, mesures concernant l'azuré du Serpolet)
  - La gestion des eaux usées et pluviales ;
  - La création d'espaces verts ;
  - La gestion des plantations et des espaces verts ;
  - La gestion de la lumière ;
  - Mesures concernant les fourrés xéro-thermophiles sur sol neutro-alcalin.
- S'agissant des mesures prises pour l'activité agricole : L'aménagement de la zone d'activités sera réalisé en plusieurs phases. L'activité agricole sur les parcelles non aménagées sera maintenue dans cet intervalle de temps, tant en phase chantier qu'en phase exploitation.

7.9.

C

Thématique / Impact	Indice	Point 0 (aujourd'hui)	Échéances
Activités économiques	Nombre d'entreprises installées dans Cré@vallée	Objectifs : 1 200 emplois	A la fin de chaque phase de travaux Mise à jour si division
	Nombre d'emplois créés dans l'extension	Objectif : entre 300 et 500 emplois supplémentaires	A la fin de chaque phase de travaux Mise à jour si division
Déplacements	Comptages routiers au sortir au niveau du giratoire Sud	Total : + 420 Véhicules/jour	Annuelle
Biodiversité et milieux naturels	Linéaire de haies et d'alignements d'arbres plantés <ul style="list-style-type: none"><li>• Aménagements publics :<ul style="list-style-type: none"><li>○ Espaces verts ;</li><li>○ Voiries ;</li><li>○ Ouvrages de gestion des eaux pluviales.</li></ul></li><li>• Lots :<ul style="list-style-type: none"><li>○ Limites séparatives ;</li><li>○ Aires de stationnement ;</li><li>○ Aires de dépôt / stockage ;</li><li>○ Ouvrages de gestion des eaux pluviales.</li></ul></li></ul>	0 aujourd'hui Objectif à définir en phase réalisation :	A la fin de chaque phase de travaux Mise à jour si division

DALITES RETENUS POUR SUIVRE LES EFFETS DE LA MISE EN COMPATIBILITE SUR L'ENVIRONNEMENT

Afin de suivre le projet et ses incidences, plusieurs indicateurs peuvent être mis en place par la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux. Ces indicateurs se veulent relativement faciles à mettre en place et pour la plupart peu coûteux.

## 8. EXTRAIT DES PIECES DU DOCUMENT D'URBANISME NECESSITANT UNE MISE EN COMPATIBILITE

---

Les pièces du document d'urbanisme sont présentées dans l'ordre suivant :

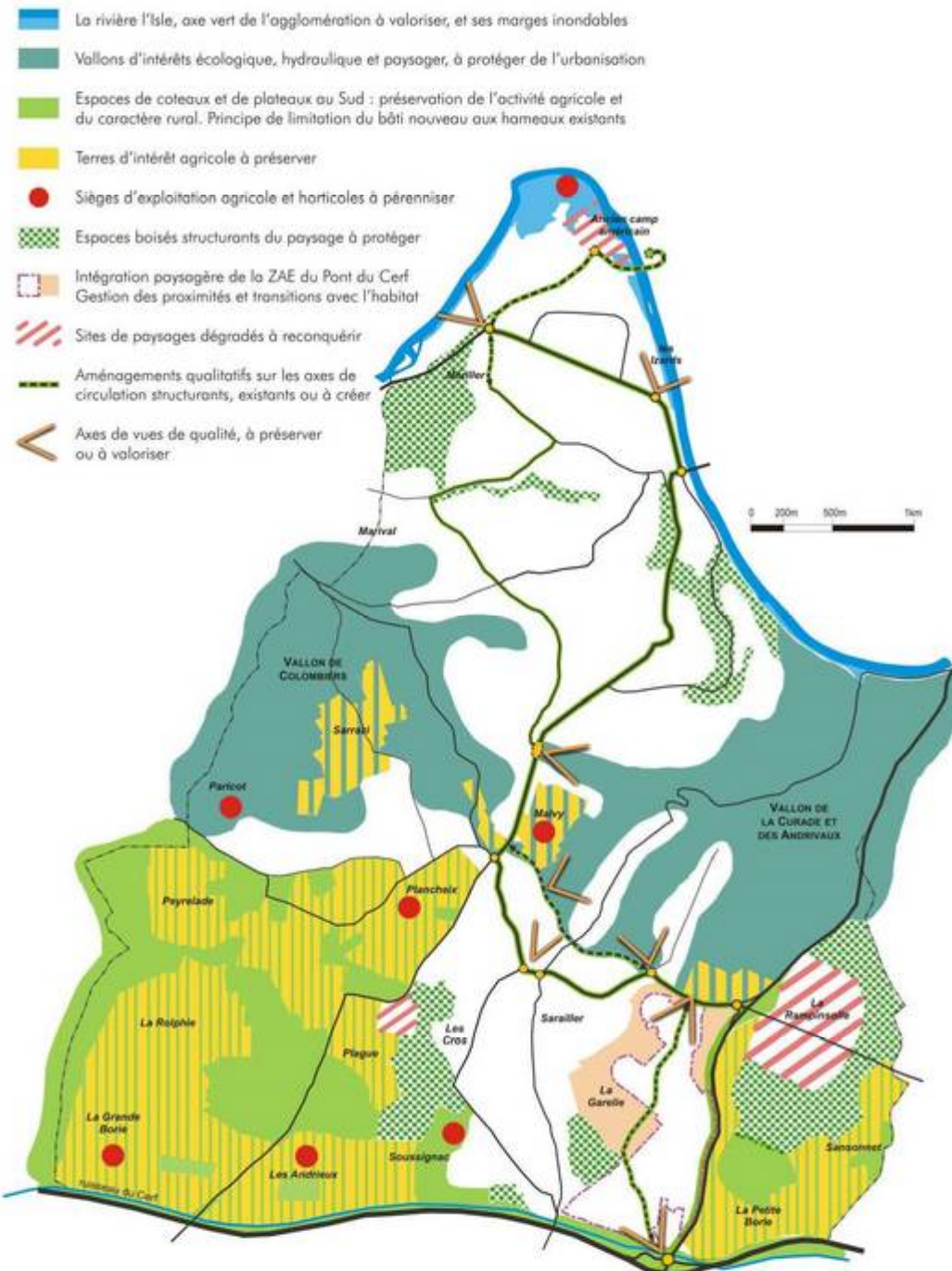
- Version en vigueur ;
- Version mise en compatibilité.

**Projet d'Aménagement et de Développement Durable**  
*Document en vigueur*

Extrait

*Plan Local d'Urbanisme de la commune de COULOUNIEUX-CHAMERS approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2007*

*Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2012*

**Orientations de projet pour l'environnement et les paysages**

Commune de Coulounieix-Chamiers – Plan Local d'Urbanisme – P.A.D.D.

➤ Les boisements de coteaux et sur le plateau, qui constituent des trames vertes plus ou moins étendues encadrant et protégeant les quartiers urbains.

Il s'agit notamment :

- du grand ensemble forestier au Nord-Ouest de la commune, entre St Augûtre et la RN 2089,
- des continuités boisées sur les premiers coteaux, de Puybournet à Gironde et de la Curade à Castel Fadèze,
- des boisements qui borde le plateau de Coulounieix, au niveau des Cros-Ouest, de Balzac, de Charbonnières,
- du bois dense de feuillus autour du site économique de la Rampinsolle, dans le prolongement du vallon de la Curade.

➤ Les espaces ruraux des coteaux et plateaux Sud, dans lesquels la primauté doit être donnée à l'activité agricole et au caractère non bâti.

En conséquence, sur ces espaces il s'agit d'enrayer ou de limiter les phénomènes de mitage et de contenir l'étalement urbain.

Commune de Coulounieix-Chamiers – Plan Local d'Urbanisme – P.A.D.D.

## 1.2 La préservation des espaces d'intérêt agricole et nécessaires à la pérennité des exploitations en place

L'activité agricole est encore très présente sur le territoire de Coulounieix-Chamiers, elle participe à l'économie locale et fait vivre le territoire rural. Les paysages qui découlent de cette activité constituent des éléments identitaires et de valeur environnementale qui doivent être préservés, tout en tenant compte des mutations récentes ou prévisibles qui affectent ce secteur économique.

L'étude agricole menée dans le cadre de la démarche de P.L.U. a permis de poser un certain nombre de constats et de préciser les orientations à tenir :

- Des sièges d'exploitation agricole en activité, au nombre de 6, pour lesquels la continuité d'exploitation doit être assurée : à Plancheix, Malvy, La Grande Borie, Les Andrivaux, Soussignac.

Ces exploitations (hormis à la Grande Borie) comprennent des élevages, principalement de bovins, ce qui implique le maintien de distances minimales de recul vis à vis de l'habitat.

Par ailleurs, la commune accueille 3 activités horticoles, localisées à Paricot et au Bas-Chamiers, en bordure de l'Isle, qui sont également à préserver.

En revanche, pour certaines exploitations, la pérennité de l'activité à court terme apparaît compromise (retraites proches sans véritables perspectives de reprises) et le changement éventuel de destination du bâti doit être prévu : à La Grande Borie, Peyrelade, Sérailler, La Petite Borie.

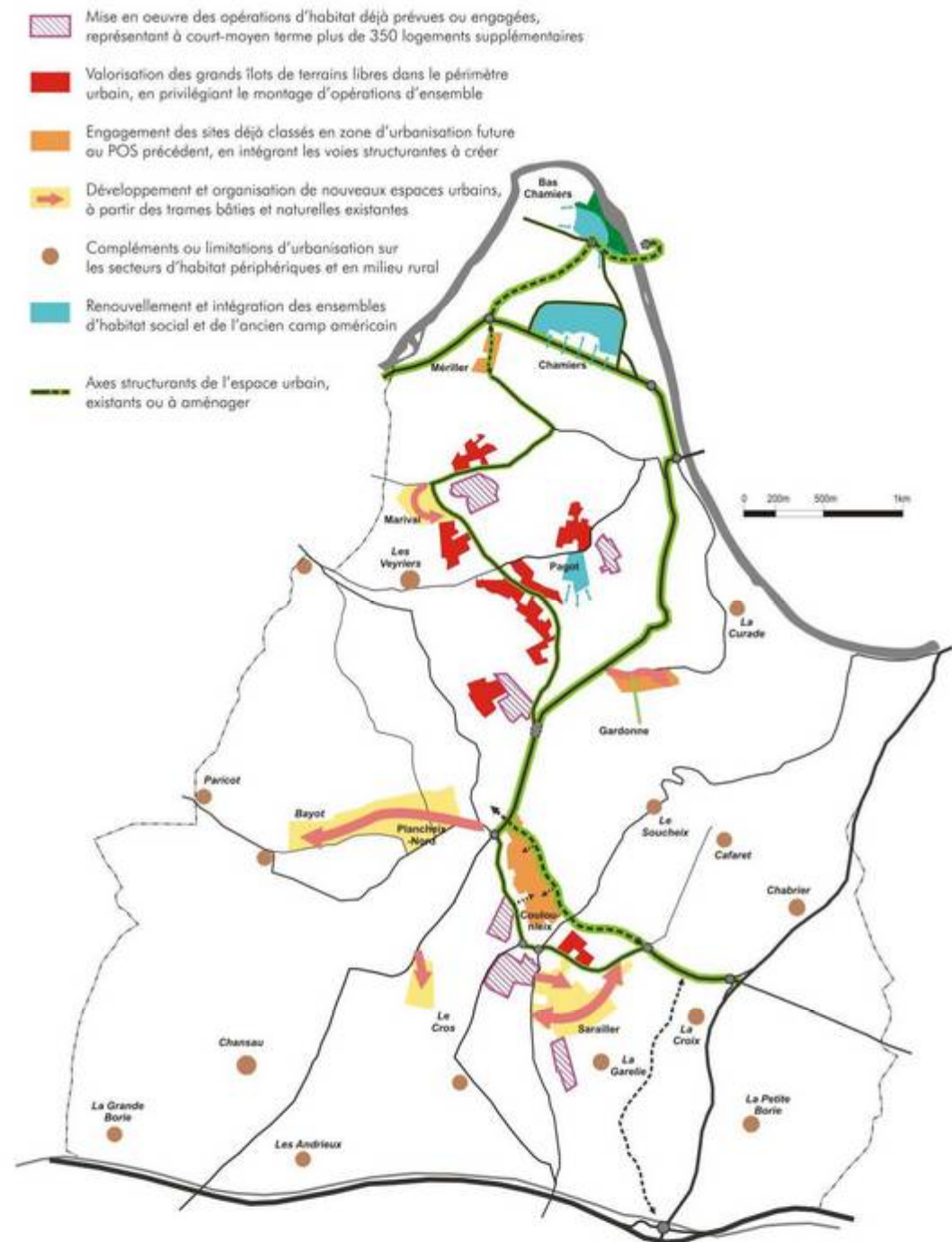
- De terres d'intérêt agronomique, faisant l'objet d'une exploitation en pleine propriété ou en location, qui doivent être protégées de toute urbanisation.

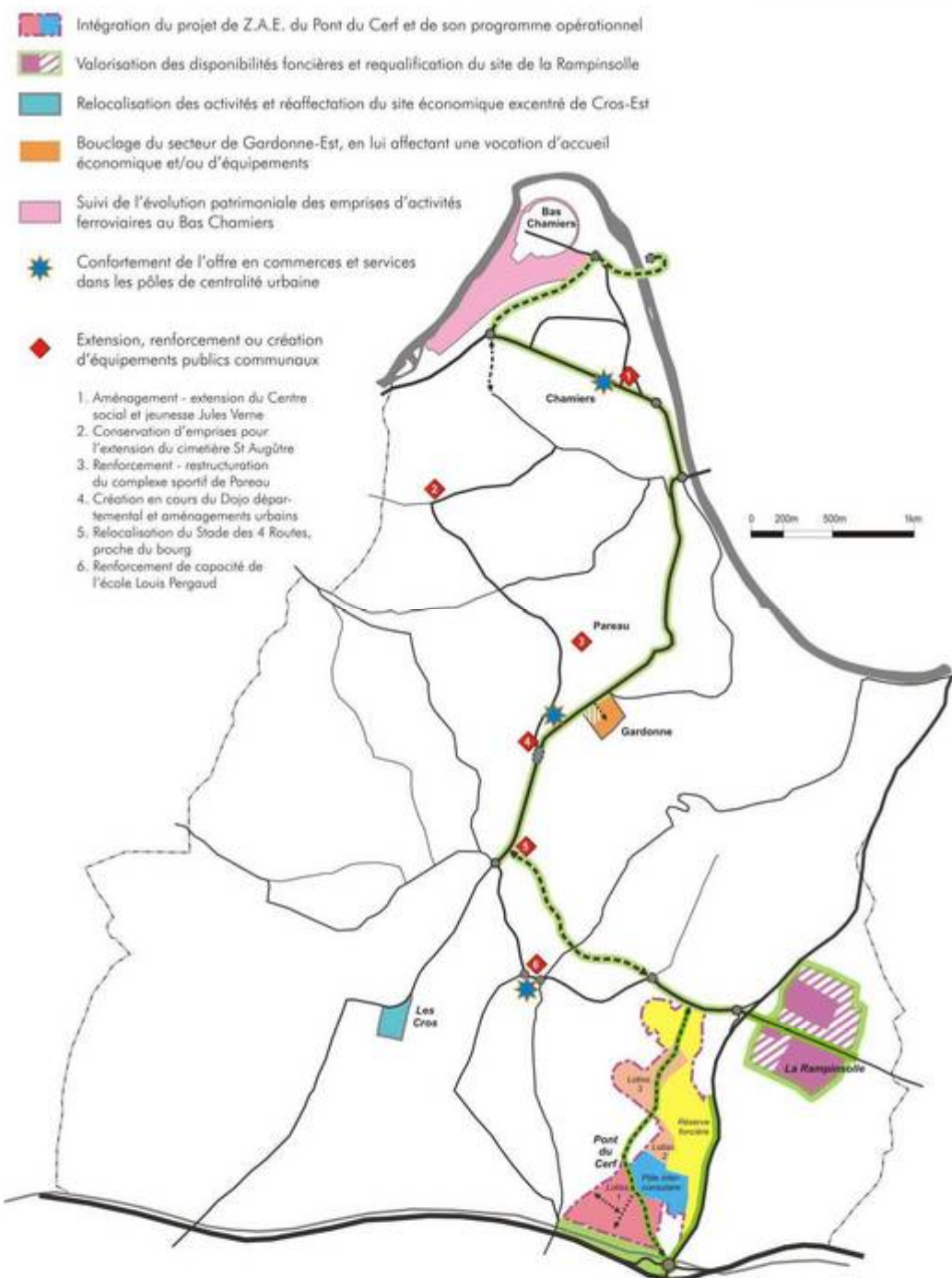
Ces terres, surfaces de cultures parfois associées à des prairies, forment notamment une continuité d'espaces agricoles en partie Sud-Ouest de la commune.

D'autres secteurs prévus en zone NC dans le POS précédent ne correspondent plus aujourd'hui à une vocation ou à un intérêt d'agriculture productive : à Gardonne, Le Roc, Chabrier, Beaufort, Sérailler, La Garelie, Gironde, Les Veyriers, Sarrazi-Sud.

Dans le cadre du PLU, leur reclassement doit être envisagé :

## Orientations de projet pour le renforcement des espaces urbains et de l'habitat



**Orientations de projet pour les sites économiques et les équipements**

Commune de Coulounieix-Chamiers – Plan Local d'Urbanisme – P.A.D.D.

**3.1 Intégrer la future Z.A.E. du Pont du Cerf**

- La position privilégiée de Coulounieix-Chamiers, au croisement des échanges entre l'A89 et de la RN21, est à l'origine des réflexions qui aboutissent aujourd'hui au développement, sur le secteur du Pont du Cerf, d'un pôle d'activités au fort potentiel.

En partenariat avec la Communauté d'Agglomération Périgourdine, porteuse du projet, la commune entend ne pas manquer ce rendez-vous économique :

- tant sur le plan des potentialités d'emplois que des possibles synergies créées par l'arrivée d'une nouvelle population,
- en veillant à la qualité d'intégration de ce projet de grande envergure sur le territoire communal.

- L'opération, prévue en plusieurs phases de réalisation, est conçue dans l'idée d'un parc d'activités paysager et homogène, vecteur et vitrine du dynamisme économique de l'agglomération.

Elle pourra ainsi s'étendre à terme sur près de 60 ha, et associera prioritairement activités du secteur tertiaire et équipements de niveau d'agglomération ou départemental.

Le programme envisagé prévoit notamment :

- la création d'un pôle interconsulaire,
- l'aménagement d'un parc hôtelier et d'accueil touristique,
- le développement de terrains et d'une pépinière destinés à l'accueil d'entreprises,
- la délimitation de réserves foncières permettant la montée en puissance de la zone sur le long terme.

- La maîtrise foncière assurée par la C.A.P. et les procédures de lotissement prévues permettront de contrôler l'évolution urbaine progressive du site, en maintenant sa vocation générale d'accueil et sa cohérence d'ensemble.

La qualité d'image et d'organisation du parc d'activités s'appuiera notamment sur :

- sa structuration à partir d'une nouvelle voie centrale, connectée à l'échangeur de la A89 et comprenant le réaménagement de la route de Charbonnières,

Commune de Coulounieix-Chamiers – Plan Local d'Urbanisme – P.A.D.D.

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

### *Document mis en compatibilité*

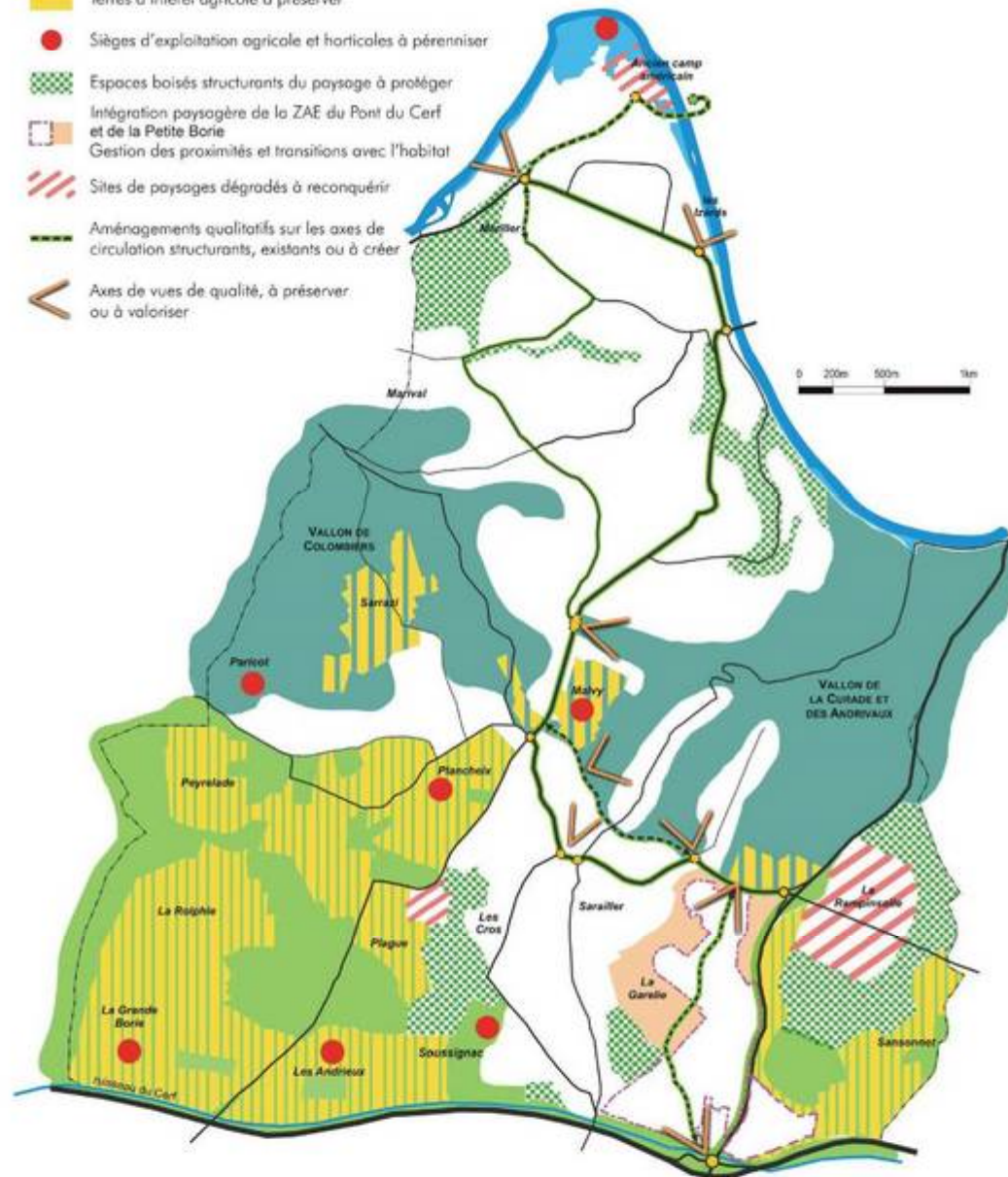
Extrait

*Plan Local d'Urbanisme de la commune de COULOUNIEUX-CHAMERS approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2007*

*Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2012*

**Orientations de projet pour l'environnement et les paysages**

-  La rivière l'Isle, axe vert de l'agglomération à valoriser, et ses marges inondables
-  Vallons d'intérêts écologique, hydraulique et paysager, à protéger de l'urbanisation
-  Espaces de coteaux et de plateaux au Sud : préservation de l'activité agricole et du caractère rural. Principe de limitation du bâti nouveau aux hameaux existants
-  Terres d'intérêt agricole à préserver
-  Sièges d'exploitation agricole et horticoles à pérenniser
-  Espaces boisés structurants du paysage à protéger
-  Intégration paysagère de la ZAE du Pont du Cerf et de la Petite Borie
-  Gestion des proximités et transitions avec l'habitat
-  Sites de paysages dégradés à reconquérir
-  Aménagements qualitatifs sur les axes de circulation structurants, existants ou à créer
-  Axes de vues de qualité, à préserver ou à valoriser



Commune de Coulounieix-Chamiers – Plan Local d'Urbanisme – P.A.D.D.  
DOCUMENT MIS EN COMPATIBILITE

➤ Les boisements de coteaux et sur le plateau, qui constituent des trames vertes plus ou moins étendues encadrant et protégeant les quartiers urbains.

Il s'agit notamment :

- du grand ensemble forestier au Nord-Ouest de la commune, entre St Augût et la RN 2089,
- des continuités boisées sur les premiers coteaux, de Puybournet à Gironde et de la Curade à Castel Fadèze,
- des boisements qui borde le plateau de Coulounieix, au niveau des Cros-Ouest, de Balzac, de Charbonnières,
- du bois dense de feuillus autour du site économique de la Rampinsolle, dans le prolongement du vallon de la Curade.

➤ Les espaces ruraux des coteaux et plateaux Sud, dans lesquels la primauté doit être donnée à l'activité agricole et au caractère non bâti.

En conséquence, sur ces espaces **(en dehors de ceux nécessaires à l'extension du parc d'activités économiques de Cré@vallée sur le secteur de la Petite Borie)** il s'agit d'enrayer ou de limiter les phénomènes de mitage et de contenir l'étalement urbain.

Commune de Coulounieix-Chamiers – Plan Local d'Urbanisme – P.A.D.D.  
DOCUMENT MIS EN COMPATIBILITE

- Les boisements de coteaux et sur le plateau, qui constituent des trames vertes plus ou moins étendues encadrant et protégeant les quartiers urbains.

Il s'agit notamment :

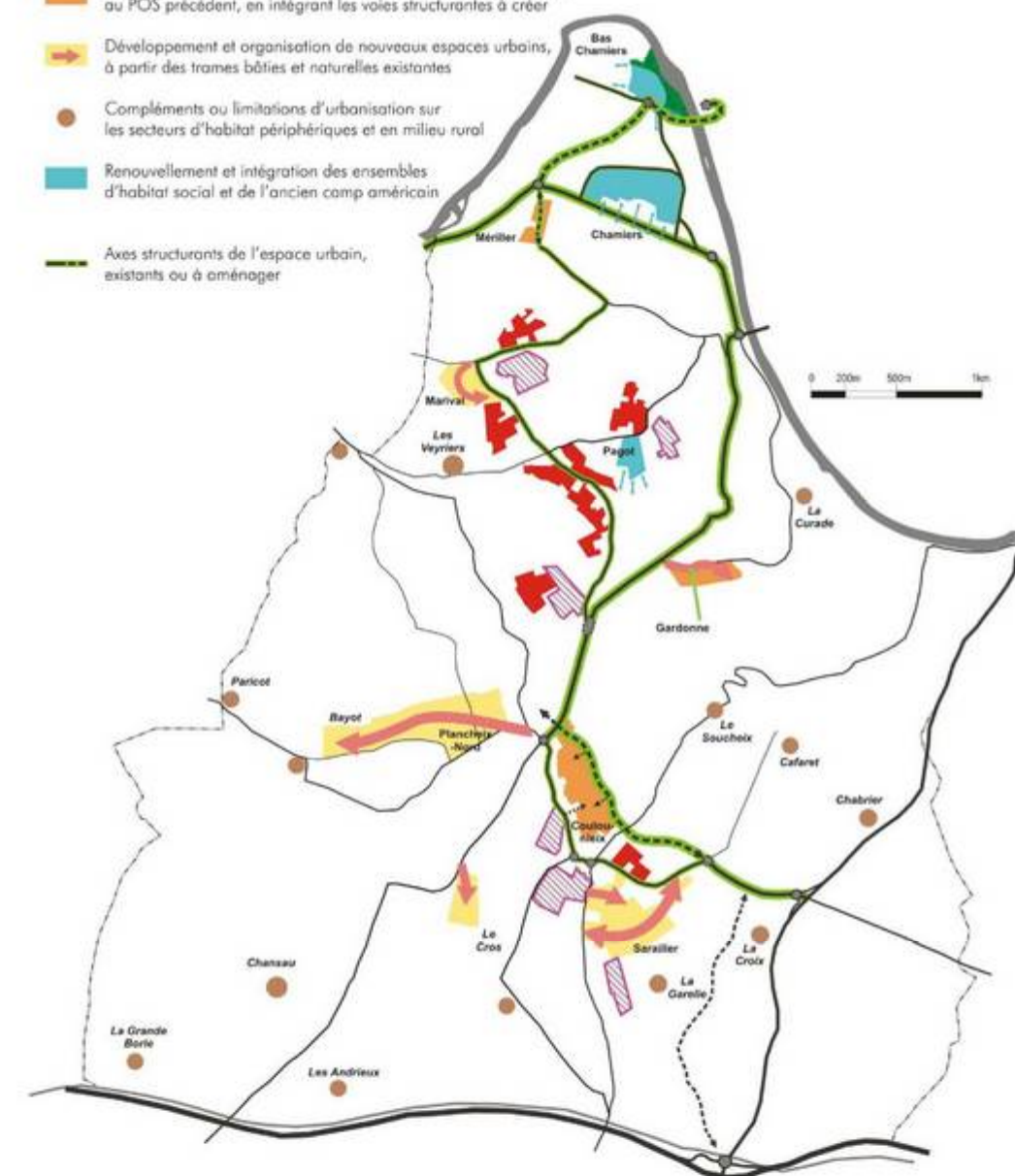
- du grand ensemble forestier au Nord-Ouest de la commune, entre St Augùtre et la RN 2089,
- des continuités boisées sur les premiers coteaux, de Puybournet à Gironde et de la Curade à Castel Fadèze,
- des boisements qui borde le plateau de Coulounieix, au niveau des Cros-Ouest, de Balzac, de Charbonnières,
- du bois dense de feuillus autour du site économique de la Rampinsolle, dans le prolongement du vallon de la Curade.

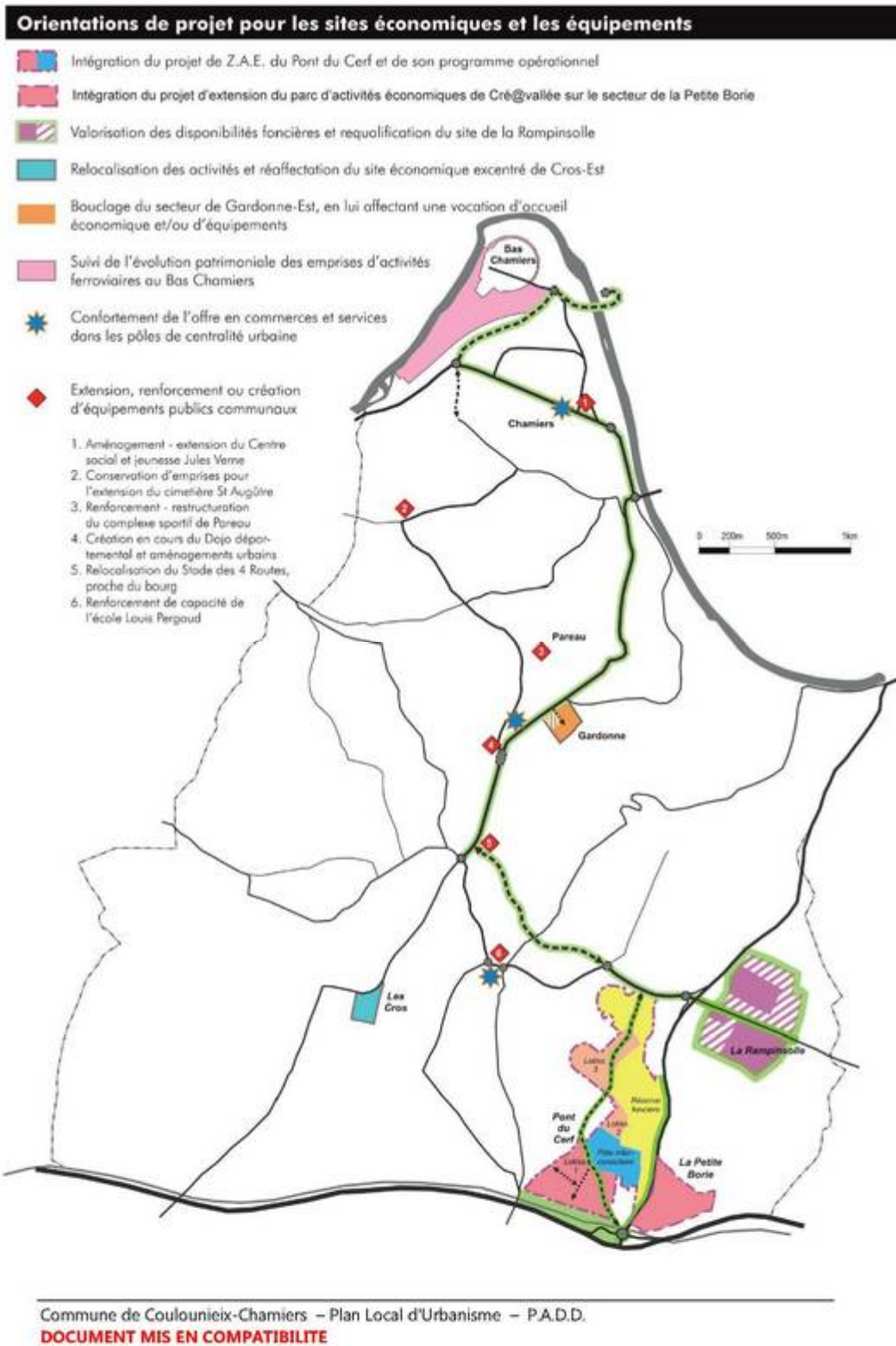
- Les espaces ruraux des coteaux et plateaux Sud, dans lesquels la primauté doit être donnée à l'activité agricole et au caractère non bâti.

En conséquence, sur ces espaces il s'agit d'enrayer ou de limiter les phénomènes de mitage et de contenir l'étalement urbain.

### Orientations de projet pour le renforcement des espaces urbains et de l'habitat

-  Mise en oeuvre des opérations d'habitat déjà prévues ou engagées, représentant à court-moyen terme plus de 350 logements supplémentaires
-  Valorisation des grands îlots de terrains libres dans le périmètre urbain, en privilégiant le montage d'opérations d'ensemble
-  Engagement des sites déjà classés en zone d'urbanisation future au POS précédent, en intégrant les voies structurantes à créer
-  Développement et organisation de nouveaux espaces urbains, à partir des trames bâties et naturelles existantes
-  Compléments ou limitations d'urbanisation sur les secteurs d'habitat périphériques et en milieu rural
-  Renouvellement et intégration des ensembles d'habitat social et de l'ancien camp américain
-  Axes structurants de l'espace urbain, existants ou à aménager





### 3.1 Intégrer la future Z.A.E. du Pont du Cerf

- La position privilégiée de Coulounieix-Chamiers, au croisement des échanges entre l'A89 et de la RN21, est à l'origine des réflexions qui aboutissent aujourd'hui au développement, sur le secteur du Pont du Cerf, d'un pôle d'activités au fort potentiel.

En partenariat avec la Communauté d'Agglomération Périgourdine, porteuse du projet, la commune entend ne pas manquer ce rendez-vous économique :

- tant sur le plan des potentialités d'emplois que des possibles synergies créées par l'arrivée d'une nouvelle population,
- en veillant à la qualité d'intégration de ce projet de grande envergure sur le territoire communal.

- L'opération, prévue en plusieurs phases de réalisation, est conçue dans l'idée d'un parc d'activités paysager et homogène, vecteur et vitrine du dynamisme économique de l'agglomération.

Elle pourra ainsi s'étendre à terme sur près de **80** ha, et associera prioritairement activités du secteur tertiaire et équipements de niveau d'agglomération ou départemental.

Le programme envisagé prévoit notamment :

- la création d'un pôle interconsulaire,
- l'aménagement d'un parc hôtelier et d'accueil touristique,
- le développement de terrains et d'une pépinière destinés à l'accueil d'entreprises,
- la délimitation de réserves foncières permettant la montée en puissance de la zone sur le long terme.

- La maîtrise foncière assurée par la C.A.P. et les procédures de lotissement prévues permettront de contrôler l'évolution urbaine progressive du site, en maintenant sa vocation générale d'accueil et sa cohérence d'ensemble.

La qualité d'image et d'organisation du parc d'activités s'appuiera notamment sur :

- sa structuration à partir d'une nouvelle voie centrale, connectée à l'échangeur de la A89 et comprenant le réaménagement de la route de Charbonnières,

## Orientations particulières d'aménagement

*Document en vigueur*

Extrait

*Plan Local d'Urbanisme de la commune de COULOUNIEUX-CHAMERS approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2007*

*Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2012*

## 2

## Orientations particulières d'aménagement

*Document mis en compatibilité*

Extrait

*Plan Local d'Urbanisme de la commune de COULOUNIEUX-CHAMERS approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2007*

*Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2012*



## Schémas de secteurs AU

### Secteur de la Petite Borie

- Délimitation de la zone AUy1a
- Prescription d'accès à créer (localisation indicative)
- Liaison de voie structurante à assurer (tracé indicatif)
- Espaces verts enherbés
- Espaces plantés (issus d'éléments conservés et de nouvelles plantations)



## Règlement : Document écrit

*Document en vigueur*

Extrait

*Plan Local d'Urbanisme de la commune de COULOUNIEUX-CHAMERS approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2007*

*Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2012*

## Chapitre VIII – Dispositions applicables en AUy1

### Caractère de la zone

La zone AUy1, ouverte à l'urbanisation, est destinée à permettre l'accueil d'activités économiques du type industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux.

Elle comprend :

- le secteur de développement économique du Pont du Cerf, dit de Cré@vallée Nord,
- le secteur de Gardonne-Ouest, en bordure de l'avenue Churchill (RD113).

Dès lors que les unités de la zone sont suffisamment équipées à leur périphérie immédiate, l'urbanisation peut être autorisée soit sous la forme d'opération(s) d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans les conditions prévues par le règlement et les orientations particulières d'aménagement.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, et notamment :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitation, excepté celles visées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières.
- **dans le secteur de Gardonne-Ouest en bordure de l'avenue Churchill, sont également interdites :**
  - les constructions à usage d'activités industrielles,
  - les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération,
  - les constructions à usage d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition d'une part, que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, et d'autre part d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et d'équipement prévus pour le site, sont admises :

- Les occupations et utilisations du sol liées à l'activité économique (locaux professionnels, d'accueil du public, d'entreposage, bâtiments annexes,...).
- **Dans le secteur de Gardonne-Ouest en bordure de l'avenue Churchill,** elles sont admises à condition de ne pas présenter de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage (tels que nuisances sonores, nuisances olfactives, pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques).
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à condition :
  - d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- Les équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### 1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
  - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.
  - Sont interdits :
    - la création de nouveaux accès depuis la RD6021 et la RD6089,
    - la création d'accès individuels aux parcelles constructibles depuis la RD113 (avenue Churchill).

**2 – Voirie**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 10 mètres. Des largeurs plus importantes pourront être imposées pour répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe 2).
- Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

**3 – Cheminements piétons**

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies. Les aménagements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur, le choix de leur revêtement que par leur pente.

**ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT****1 – Eau potable et défense incendie**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

**2 – Assainissement****a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un pré traitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositifs à adapter seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et, le cas échéant, conformément à la réglementation concernant les installations classées.

**b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible en conditions normales est fixé à 3 l/s/ha.

**3 – Réseaux divers**

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisés en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

**4 – Déchets industriels**

Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec un intervenant habilité.

**ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- 1 - Par rapport aux axes de l'A89, de la RD6021 et de la RD4, les constructions doivent respecter les marges de reculement minimum délimitées au document graphique de zonage.

Ces marges sont définies comme suit :

- 100 mètres depuis l'axe de l'A89,
- 75 mètres depuis l'axe de la RD6021,
- 15 mètres depuis l'axe de la RD4.

- 2 - Par rapport aux autres voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter les reculs minimum suivants :

- 10 mètres par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) et à 15 mètres depuis l'axe de la RD113 (avenue Churchill).
- à 5 m par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) et à 9 mètres depuis l'axe des autres voies.

3 - Sauf le long de l'A89, de la RD 6021 et de la RD4, et sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- sur le secteur de Cré@vallée Nord, pour les constructions édifiées autour de places publiques créées dans le cadre de l'aménagement de la zone,
- en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

#### ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Dans le cas où la limite séparative constitue également une limite avec une zone U ou AU à vocation principale d'habitat :

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

- Dans le cas où la limite séparative ne constitue pas une limite avec une zone U ou AU à vocation principale d'habitat :

Les constructions à usage de bureaux, de logements de gardien, de commerce de moins de 250 m<sup>2</sup> de SHON ou d'équipement public peuvent s'implanter en limite séparative latérale, à condition que leur hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excède pas 6 mètres.

Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- Dispositions particulières :

- Des marges plus importantes que celles indiquées ci-dessus peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.
- Sur le secteur de Cré@vallée Nord, l'implantation en limite séparative de propriété est admise pour toutes les constructions édifiées autour de places publiques créées dans le cadre de l'aménagement de la zone.
- Dans tous les cas, les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres des Espaces Boisés Classés délimités au document graphique.

#### ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.

#### ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain est fixée à 70 %.

#### ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### 1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

##### 2 – Règle

Sous réserve du respect de la limitation de hauteur en limite séparative de propriété (article 7), la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 12 mètres pour les constructions à usage d'équipement public,
- 9 mètres pour les autres constructions.

##### 3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des activités économiques ou des services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

*Rappel* : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

##### 2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ADMISES DANS LA ZONE ET LEURS ANNEXES

Pour ces constructions, les règles qui s'appliquent en matière d'aspect extérieur sont celles édictées pour la zone Ub.

### 3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

#### ➤ Implantation

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit,
- la hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir excéder 3 mètres en valeur absolue,
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 2 mètres en valeur absolue.

#### ➤ Façades

Les différentes façades des bâtiments doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans les cas d'impératifs technique ou réglementaire lié à la nature de la construction, ou d'une recherche architecturale soumise à l'avis de l'architecte conseil,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

Les façades perceptibles depuis l'A89, la RD6021, la RD6089 et la RD113 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.

#### ➤ Toitures

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis les voies d'accès sur la commune. Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques.

Des dispositions différentes peuvent être admises si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure et de matériaux que les façades principales du bâtiment.

Sont exclus les matériaux de couverture suivants :

- les tôles ondulées d'aspect brut ou galvanisé,
- les matériaux de type fibrociment ou fibre de verre.

#### ➤ Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

#### ➤ Enseignes

Les enseignes devront être :

- soit intégrées dans le volume des constructions et s'inscrire, dans ce cas, dans celles des bâtiments à édifier,
- soit implantées sur des portiques conformément à la réglementation en vigueur.

Leurs forme, couleur et matériaux utilisés devront s'harmoniser avec l'aspect architectural des constructions.

#### ➤ Aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition)

Ces aires seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies, ...), de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible principalement depuis l'A89, la RD6021, la RD6089, la RD113 et la RD4.

### ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

### ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 15 % de la superficie des terrains (les aires de stationnement ne sont pas comptées dans les surfaces d'espaces verts). Le dossier de Permis de Construire devra comprendre le plan d'aménagement de ces espaces.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

Les espaces libres et plantations peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain ou immédiatement limitrophes, pour atténuer l'impact des constructions ou pour mettre en valeur l'image d'ensemble de la zone.

### ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé comme suit :

- non réglementé pour les bâtiments et équipements publics,
- 0,2 pour les constructions à usage d'habitat admis dans la zone,
- 0,6 pour les autres constructions ou opérations.

**Règlement : Document écrit**  
*Document mis en compatibilité*

Extrait

*Plan Local d'Urbanisme de la commune de COULOUNIEUX-CHAMERS approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2007*

*Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2012*

## Chapitre VIII – Dispositions applicables en AUy1

### Caractère de la zone

La zone AUy1, ouverte à l'urbanisation, est destinée à permettre l'accueil d'activités économiques du type industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux.

Elle comprend :

- le secteur de développement économique du Pont du Cerf, dit de Cré@vallée Nord,
- le secteur de développement économique de la Petite Borie pour lequel est défini un secteur spécifique AUy1a,
- le secteur de Gardonne-Ouest, en bordure de l'avenue Churchill (RD113).

Dès lors que les unités de la zone sont suffisamment équipées à leur périphérie immédiate, l'urbanisation peut être autorisée soit sous la forme d'opération(s) d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans les conditions prévues par le règlement et les orientations particulières d'aménagement.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, et notamment :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitation, excepté celles visées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières.
- dans le secteur de Gardonne-Ouest en bordure de l'avenue Churchill, sont également interdites :
  - les constructions à usage d'activités industrielles,
  - les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération,
  - les constructions à usage d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition d'une part, que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, et d'autre part d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et d'équipement prévus pour le site, sont admises :

- Les occupations et utilisations du sol liées à l'activité économique (locaux professionnels, d'accueil du public, d'entreposage, bâtiments annexes,...).
- Dans le secteur de Gardonne-Ouest en bordure de l'avenue Churchill, elles sont admises à condition de ne pas présenter de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage (tels que nuisances sonores, nuisances olfactives, pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques).
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à condition :
  - d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux. La disposition relative à la mise en œuvre de talus en pente douce ne s'applique pas au secteur AUy1a.
- Les équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### 1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
  - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.
  - Sont interdits :
    - la création de nouveaux accès depuis la RD6021 et la RD6089,
    - la création d'accès individuels aux parcelles constructibles depuis la RD113 (avenue Churchill).

**2 – Voirie**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 10 mètres. Des largeurs plus importantes pourront être imposées pour répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe 2).
- Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

**3 – Cheminements piétons**

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies. Les aménagements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur, le choix de leur revêtement que par leur pente.

**ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT****1 – Eau potable et défense incendie**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

**2 – Assainissement****a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un pré traitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositifs à adapter seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et, le cas échéant, conformément à la réglementation concernant les installations classées.

**b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible en conditions normales est fixé à 3 l/s/ha.

**3 – Réseaux divers**

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisés en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

**4 – Déchets industriels**

Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec un intervenant habilité.

**ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- 1 - Par rapport aux axes de l'A89, de la RD6021 et de la RD4, les constructions doivent respecter les marges de reculement minimum délimitées au document graphique de zonage.

Ces marges sont définies comme suit :

- AUy1 :
  - 100 mètres depuis l'axe de l'A89,
  - 75 mètres depuis l'axe de la RD6021,
  - 15 mètres depuis l'axe de la RD4.
- AUy1a :
  - 50 mètres depuis l'axe de l'A89,
  - 35 mètres depuis l'axe de la RD6021.

- 2 - Par rapport aux autres voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter les reculs minimum suivants :

- 10 mètres par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) et à 15 mètres depuis l'axe de la RD113 (avenue Churchill).
- à 5 m par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) et à 9 mètres depuis l'axe des autres voies.

3- Sauf le long de l'A89, de la RD 6021 et de la RD4, et sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- sur le secteur de Cré@vallée Nord, pour les constructions édifiées autour de places publiques créées dans le cadre de l'aménagement de la zone,
- en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

#### ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Dans le cas où la limite séparative constitue également une limite avec une zone U ou AU à vocation principale d'habitat :

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

- Dans le cas où la limite séparative ne constitue pas une limite avec une zone U ou AU à vocation principale d'habitat :

Les constructions à usage de bureaux, de logements de gardien, de commerce de moins de 250 m<sup>2</sup> de SHON ou d'équipement public peuvent s'implanter en limite séparative latérale, à condition que leur hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excède pas 6 mètres.

Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- Dispositions particulières :

- Des marges plus importantes que celles indiquées ci-dessus peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.
- Sur le secteur de Cré@vallée Nord, l'implantation en limite séparative de propriété est admise pour toutes les constructions édifiées autour de places publiques créées dans le cadre de l'aménagement de la zone.
- Dans tous les cas, les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres des Espaces Boisés Classés délimités au document graphique.

#### ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.

#### ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain est fixée à 70 %.

#### ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### 1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

##### 2 – Règle

Sous réserve du respect de la limitation de hauteur en limite séparative de propriété (article 7), la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 12 mètres pour les constructions à usage d'équipement public,
- 9 mètres pour les autres constructions **hormis dans le secteur AUy1a dans lequel cet hauteur peut-être portée à 15 mètres.**

##### 3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des activités économiques ou des services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

*Rappel* : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

##### 2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ADMISES DANS LA ZONE ET LEURS ANNEXES

Pour ces constructions, les règles qui s'appliquent en matière d'aspect extérieur sont celles édictées pour la zone Ub.

**3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS****➤ Implantation**

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit,
- la hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir excéder 3 mètres en valeur absolue **hormis dans le secteur AUy1a**,
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 2 mètres en valeur absolue.

**➤ Façades**

Les différentes façades des bâtiments doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans les cas d'impératifs technique ou réglementaire lié à la nature de la construction, ou d'une recherche architecturale soumise à l'avis de l'architecte conseil,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

Les façades perceptibles depuis l'A89, la RD6021, la RD6089 et la RD113 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.

**➤ Toitures**

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis les voies d'accès sur la commune. Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques.

Des dispositions différentes peuvent être admises si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure et de matériaux que les façades principales du bâtiment.

Sont exclus les matériaux de couverture suivants :

- les tôles ondulées d'aspect brut ou galvanisé,
- les matériaux de type fibrociment ou fibre de verre.

**➤ Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

**➤ Enseignes**

Les enseignes devront être :

- soit intégrées dans le volume des constructions et s'inscrire, dans ce cas, dans celles des bâtiments à édifier,
- soit implantées sur des portiques conformément à la réglementation en vigueur.

Leurs forme, couleur et matériaux utilisés devront s'harmoniser avec l'aspect architectural des constructions.

**➤ Aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition)**

Ces aires seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies, ...), de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible principalement depuis l'A89, la RD6021, la RD6089, la RD113 et la RD4.

**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 15 % de la superficie des terrains (les aires de stationnement ne sont pas comptées dans les surfaces d'espaces verts). Le dossier de Permis de Construire devra comprendre le plan d'aménagement de ces espaces.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

Les espaces libres et plantations peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain ou immédiatement limitrophes, pour atténuer l'impact des constructions ou pour mettre en valeur l'image d'ensemble de la zone.

**ARTICLE 14 - Cœfficient d'occupation du sol**

Le C.O.S. est fixé comme suit :

- non réglementé pour les bâtiments et équipements publics,
- 0,2 pour les constructions à usage d'habitat admis dans la zone,
- 0,6 pour les autres constructions ou opérations.

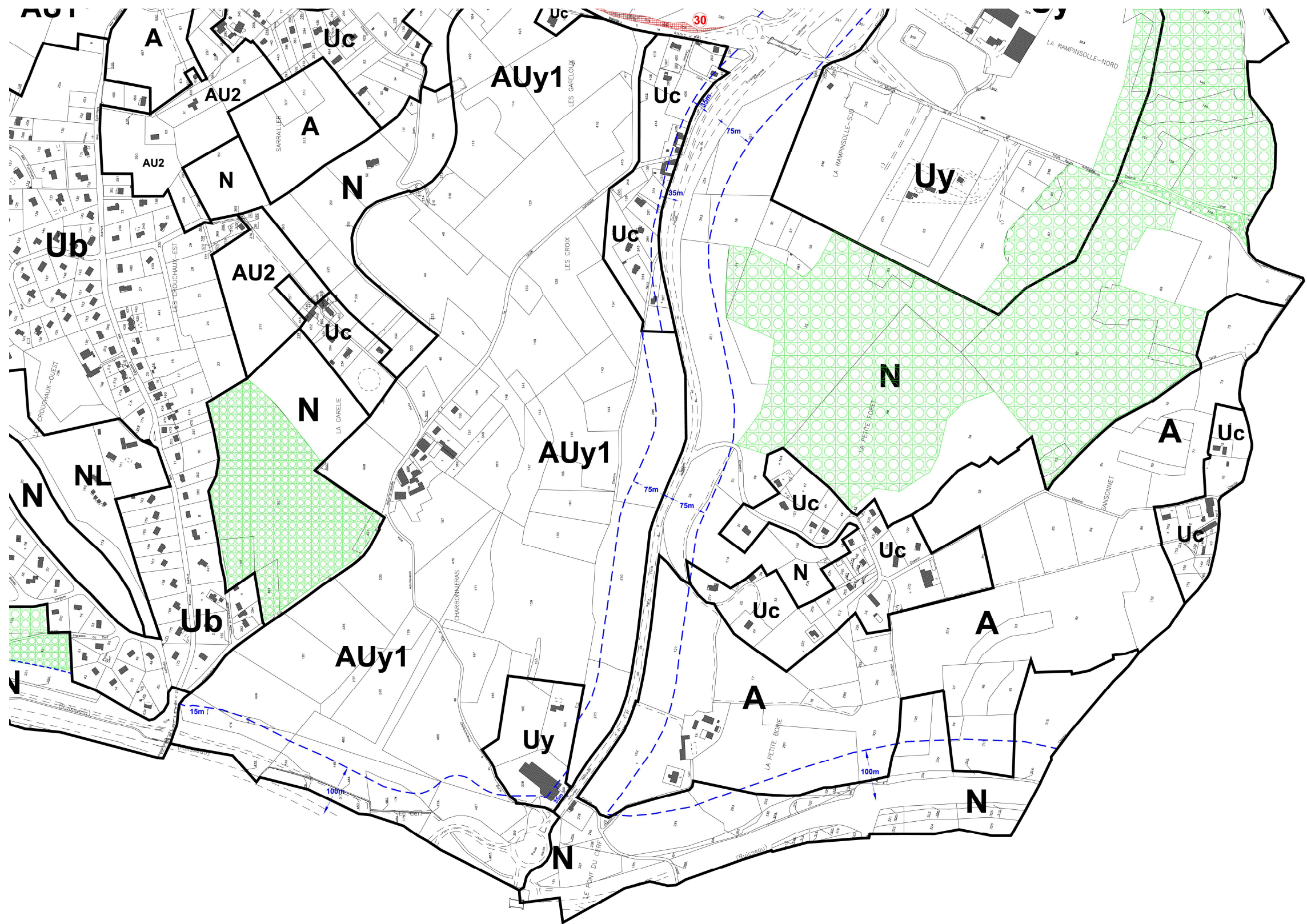
## Règlement : Document graphique

*Document en vigueur*

Extrait

*Plan Local d'Urbanisme de la commune de COULOUNIEUX-CHAMERS approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2007*

*Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2012*



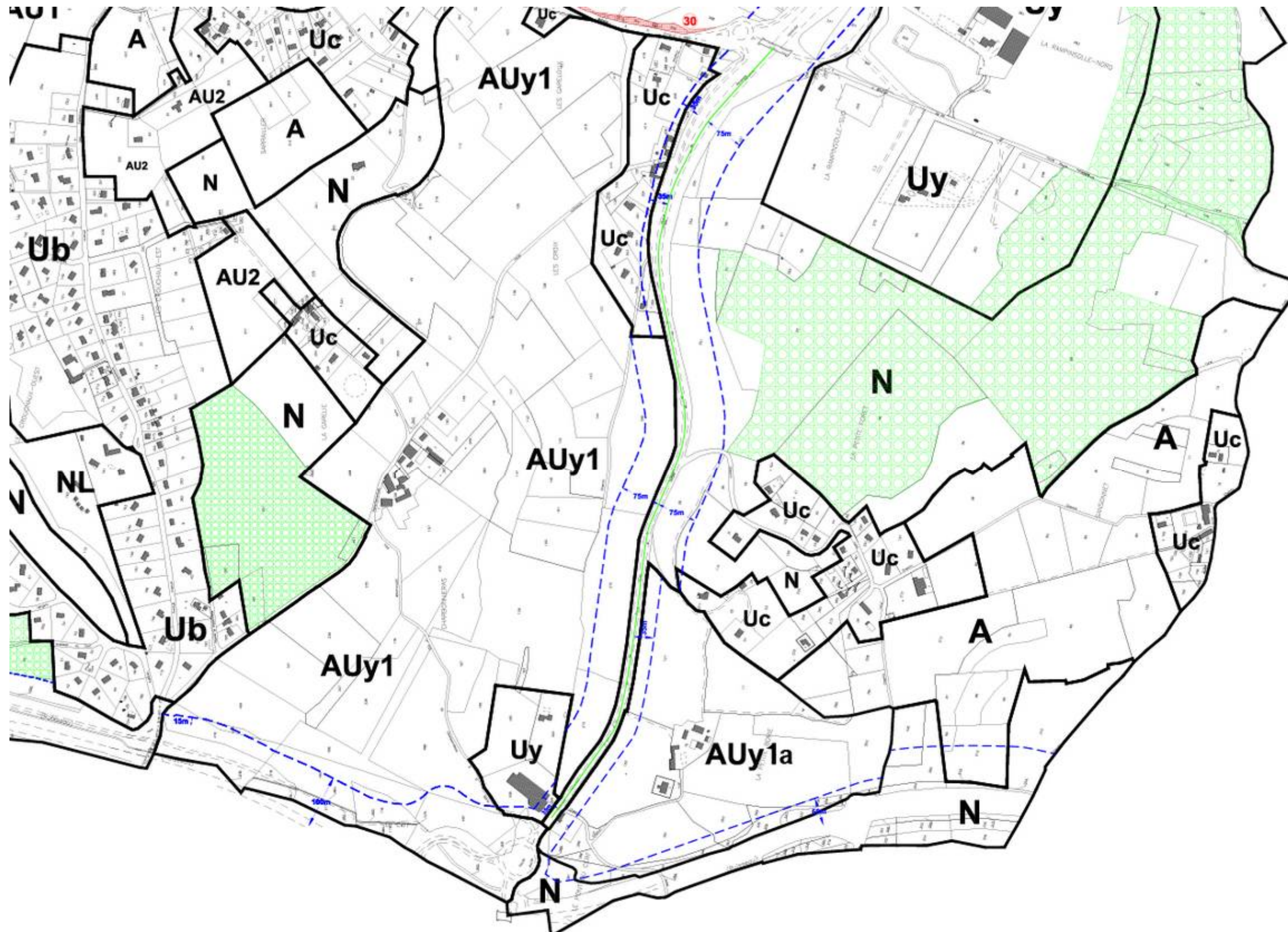
## Règlement : Document graphique

*Document mis en compatibilité*

Extrait

*Plan Local d'Urbanisme de la commune de COULOUNIEUX-CHAMERS approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2007*

*Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2012*



## ANNEXE A. **AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**



## ANNEXE B. PROCES-VERBAL D'EXAMEN CONJOINT

